



PRÉFET DE LA REGION D'ÎLE-DE-FRANCE

Direction régionale et interdépartementale  
de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France

Le **13 JAN. 2014**

Évaluation environnementale des projets

Dossier n° EE – 853-13

**Avis de l'autorité environnementale sur le projet de création  
de la zone d'aménagement concerté sur le site du Centre Commercial  
BOISSY 2 à Boissy-Saint-Léger (Val-de-Marne).**

**Résumé de l'avis**

Le présent avis porte sur le projet de création de la zone d'aménagement concerté sur le site du centre commercial Boissy 2 à Boissy-Saint-Léger (Val-de-Marne). La ZAC Boissy 2 est située dans le quartier "Haie Griselle" et devrait s'inscrire dans la trame verte existante et la prolonger.

Après démolition du centre commercial de 27 000 m<sup>2</sup> surdimensionné, le programme comporte 650 logements, un foyer de travailleurs, la reconstruction de 4690 m<sup>2</sup> d'activités et de commerces et de 2842 m<sup>2</sup> de locaux mixtes d'activités. Le projet s'accompagne de la revalorisation de l'entrée de la gare du RER A et de la réhabilitation de 9000 m<sup>2</sup> de bureaux. Le parti architectural et paysager permettra d'assurer une continuité avec le « parc habité » existant par la construction de « plots » d'habitation dans le prolongement de la trame verte.

L'étude d'impact est complète et bien illustrée. L'autorité environnementale note que le dossier présente l'ensemble des enjeux environnementaux. Concernant le paysage, le projet de développement urbain aurait néanmoins mérité d'être illustré par des esquisses en perspective. La présence d'amiante et la gestion de l'eau, sont globalement bien prises en compte et un ensemble de mesures visant à éviter et réduire les impacts du projet sont proposées. La gestion des eaux pluviales méritera toutefois d'être précisée, aux phases ultérieures du projet.

*Avis disponible sur le site Internet de la préfecture de région et de la direction régionale et Interdépartementale de l'énergie et de l'environnement d'Île-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 n°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 du code de l'environnement.

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

Cet avis est un des éléments dont l'autorité compétente tient compte pour prendre la décision d'autoriser ou non le projet.

Le projet de ZAC Boissy 2 est porté par la commune de Boissy-Saint-Léger, sous maîtrise d'ouvrage de la SADEV 94. Il s'inscrit dans le cadre de la procédure de création de ZAC (rubrique 33 de l'article R122-2 du code de l'Environnement).

#### **1.3. Contexte du projet**

Le centre commercial Boissy 2, qui comprend 27 000 m<sup>2</sup> de surface commerciale, est situé dans le secteur Nord-Ouest de la commune de Boissy-Saint-Léger, au cœur de la zone d'activités de la Haie Griselle, et à proximité de la RN19.

L'environnement urbain est constitué de zones d'activités industrielles et logistiques, et des ateliers ferroviaires du centre de maintenance du RER A. Le quartier de la "Haie Griselle" a été aménagé depuis les années 1970 dans le cadre de la procédure opérationnelle de ZAC. Après sa réalisation complète, la ZAC de la "Haie Griselle" a été supprimée par arrêté préfectoral en date du 05 mai 2011.

#### **1.4. Description générale du projet**

Le projet prévoit la démolition totale du centre commercial et du parking actuellement surdimensionnés (soit 27 000 m<sup>2</sup> de surface de vente) et réajuste sa programmation avec la création de 4690 m<sup>2</sup> dédiés aux commerces et locaux de services. Dans le cadre d'une démarche volontariste de développement urbain, une restructuration du quartier de la "Haie Griselle" est engagée pour se rapprocher du tissu urbain existant et des espaces publics riverains afin de former une continuité cohérente avec le reste de la commune.

Le projet prévoit la réalisation phasée de 54 855 m<sup>2</sup> de surface de plancher, ventilés ainsi :

- 46 461 m<sup>2</sup> dédiés au logement, soit 650 logements, dont 419 livrés lors de la première phase ;
- 5 025 m<sup>2</sup> pour la reconstitution du foyer de travailleurs (sous réserve des financements) ;



- 4 690 m<sup>2</sup> pour les locaux de commerces et de services (centre commercial, commerces en pieds d'immeuble) ;
- 2 842 m<sup>2</sup> de locaux mixtes d'activités ;
- des équipements publics et la revalorisation de l'entrée de la gare RER A ;
- 9 000 m<sup>2</sup> de locaux de bureaux maintenus ;
- la création d'environ 1 000 places de stationnement, dont la majorité sera allouée aux logements.

Le projet privilégie une certaine densification du quartier "Haie Griselle" du fait de sa desserte en transports en commun de qualité, notamment par le RER A.



## 2. Analyse de l'étude d'impact

Dans sa forme, l'étude d'impact est complète, détaillée et bien illustrée par des croquis, des cartes et des photographies en couleur.



## 2.1 Description de l'état initial

L'autorité environnementale relève que l'état initial de l'étude d'impact fait référence à l'ensemble des thèmes de l'environnement et permet de connaître les enjeux environnementaux, les atouts et les principales contraintes à prendre en compte dans ce projet, notamment la qualité des sols, la gestion de l'eau, les déplacements et les nuisances associées.

### Qualité des sols

Le pétitionnaire a recensé les sites et sols pollués à partir des bases de données Basol, qui répertorie les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif et Basias, qui répertorie les sites qui ont accueilli par le passé une activité industrielle ou de service.

Les résultats ont mis en évidence :

- 2 sites référencés sur Basol situés à environ 3 km du centre commercial de Boissy 2 sur la commune de Sucy-en-Brie. Compte tenu de la distance, la pollution sur ces deux sites n'aura aucune influence sur le projet ;
- 9 sites historiques recensés sur Basias qui se situent à environ 600 mètres du projet dans le parc d'activités de la "Haie Griselle".

Selon l'étude d'impact, le pétitionnaire réalisera une étude sur la pollution des sols avant la phase de conception. Cette démarche de prévention des risques permettra de vérifier l'absence de pollution, en particulier au niveau de la station-service localisée sur la dalle du centre commercial et de s'assurer de la compatibilité des futurs usages avec l'état des milieux. Ce risque sera à prendre en compte pour la gestion des eaux de surface (ruissellement) et souterraines (rabattement).

L'autorité environnementale rappelle qu'en présence de sols pollués, le pétitionnaire devra s'assurer de la compatibilité de l'état des milieux avec les usages projetés et mettra en place, si nécessaire, notamment pour les établissements sensibles, un plan de gestion, en se référant à la circulaire du 8 février 2007 relative aux modalités de gestion et de réaménagement des sites pollués.

### L'amiante

Le centre commercial Boissy 2, dont le permis de construire est antérieur au 1<sup>er</sup> janvier 1997, présente des matériaux et produits contenant de l'amiante de type non friable. Le diagnostic technique amiante (DTA) réalisé par le Bureau Véritas le 1<sup>er</sup> avril 2010 apporte des informations sur leur repérage et état de conservation.

L'autorité environnementale rappelle que des mesures particulières seront à prendre pour assurer la protection des salariés qui vont effectuer la démolition ainsi que celle des riverains et de l'environnement du bâtiment qui va être détruit par un repérage spécifique avant démolition. Les travaux devront être réalisés par une entreprise titulaire d'un certificat de qualification délivré par des organismes certificateurs. Le plan de démolition et de retrait devra être transmis un mois avant le démarrage des travaux, à l'inspecteur du travail, aux agents des services de prévention des organismes de sécurité sociale et, le cas échéant, à l'organisme professionnel de prévention du bâtiment et des travaux publics. Le traitement des déchets devra respecter des dispositions des titres I<sup>er</sup> et IV du livre V du code de l'environnement pour le transport et leur élimination.

### Milieu naturel

L'autorité environnementale note que l'évaluation des incidences sur les sites Natura 2000 a été réalisée et montre que la ZAC Boissy 2 est éloignée d'environ douze kilomètres du site FR1112013 sites de Seine-Saint-Denis situé à Neuilly-sur-Marne qui est le plus proche. Deux zones naturelles d'intérêt faunistique et floristique – ZNIEFF sont relativement éloignées du périmètre du centre commercial Boissy 2. Il s'agit de la ZNIEFF de type 1 « de la parcelle 1 P » qui est située à 3 kilomètres à l'Est du projet dans la forêt régionale



de Grosbois et de la ZNIEFF de type 2 couvrant la forêt régionale de Grosbois, le parc de Grosbois et la Forêt Notre-Dame. Néanmoins, le domaine du Piple situé à environ 500 m au nord du secteur d'étude présente un intérêt écologique particulier avec une chênaie-charmaie constituée d'arbres anciens et d'autre part des espèces d'oiseaux protégées comme le pic noir (*dryocopus martius*) et le pic mar (*dendrocopos medius*). L'étude faunistique et floristique n'a pas révélé la présence d'espèce particulière susceptible de faire l'objet d'une préservation.

#### Paysage

Le dossier présente le centre commercial, qui occupe un espace situé à l'entrée de la ville, comme un point de passage obligé vers le centre-ville et la gare du RER A. La seule interface entre le centre commercial existant et les équipements du quartier semble être la Place du Forum, au nord du centre commercial. En ce qui concerne le paysage, le principe de "parc bâti" de l'ancienne ZAC de la "Haie Griselle" est caractéristique de l'urbanisme des années 1970 par l'implantation d'ilôts d'habitations dans un large espace vert ouvert où se développent les circulations douces. Après démolition du centre commercial et du parc de stationnement, le projet urbain de ZAC Boissy 2 devrait pouvoir s'inscrire dans la trame verte existante et la prolonger.

#### Déplacements et nuisances

La commune est située à proximité de l'aéroport de Paris-Orly, mais le secteur du projet de ZAC Boissy 2 est situé en dehors des zones de nuisances sonores indiquées dans le Plan d'exposition au bruit (PEB).

L'étude d'impact précise que les sources de nuisances sonores identifiées sont la circulation routière, les voies ferroviaires, et les installations classées du centre commercial Boissy 2. L'analyse de la situation diurne et nocturne montre que les émissions sonores ne sont pas supérieures à 65dB(A).

Pour la détermination de l'isolement acoustique minimal des bâtiments, la multi-exposition (transport terrestre et transport aérien) doit être prise en compte pour respecter les valeurs limites d'exposition fixées par l'OMS.

Le projet de déviation de la RN 19 est évoqué page 12 : « Compte tenu de l'apport de population, la circulation pourra s'avérer complexe au carrefour de la zone d'étude aux heures de pointe. De récentes améliorations ont été apportées afin d'améliorer la situation, notamment la déviation de la RN 19. ». Ce projet de déviation pourra favoriser la desserte du quartier.

L'autorité environnementale a noté que le prolongement de la ligne d'autobus 6 a été mis en service à la rentrée 2013 et qu'il dessert désormais le quartier de la « Haie Griselle ». Le projet devrait « favoriser les déplacements à pied et à vélo », conformément aux actions prévues par le Plan Local de Déplacements intercommunal.

#### Risques naturels et technologiques

Le dossier indique en page 13 que Boissy-Saint-Léger fait partie des communes concernées par le Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrain (PPRMT), mais que le risque de retrait/gonflement des argiles est faible sur le site étudié. Il faut toutefois préciser que, contrairement à ce qu'indique le dossier (p58), ce PPRMT est en cours d'élaboration, mais n'a pas encore été adopté.

#### Protection de la ressource en eau

L'autorité environnementale précise que le projet de ZAC Boissy 2 ne se situe pas dans un périmètre de protection d'un captage d'eau destinée à la consommation humaine. Cet élément n'est pas mentionné dans le dossier.

Le pétitionnaire mettra en place un traitement réglementé afin de garantir la qualité des eaux avant rejet dans le milieu naturel.



## 2.2. Justification du projet retenu

Le projet présenté est porté par la commune de Boissy-Saint-Léger et la maîtrise d'ouvrage est confiée à la SADEV 94 dans une logique visant à revaloriser le secteur sur le plan urbain, paysager et commercial en formant une continuité cohérente avec le reste du quartier de la « Haie Griselle ».

La proximité de la RN19 et de la gare RER A constituent des atouts pour la réalisation d'un pôle commercial et d'équipements fonctionnels et accessibles.

Trois scénarios ont été étudiés :

- le premier consistait à conserver le centre commercial et à construire la première tranche des logements plus au sud, ce qui avait pour inconvénient de laisser un bloc commercial opaque entre la ZAC et la gare du RER A.
- le second prévoyait une implantation du centre commercial à l'ouest du secteur avec suppression de la passerelle entre la ZAC et la gare du RER A qui obligeait à construire les logements dans le nord du secteur et ne plus assurer la continuité de la trame verte existante.
- le troisième, présenté dans le dossier comme le projet retenu, consistait à supprimer le centre commercial Boissy 2 et son parc de stationnement et à le remplacer par un projet associant densification du nombre de logements, implantation d'un supermarché et de commerces en pied d'immeubles d'habitations, le tout articulé autour d'une nouvelle voirie plantée d'arbres selon un axe est-ouest et d'une voie nord-sud partant depuis la place du Forum. Le projet permettrait une extension du parc habité vers la gare du RER A pour renforcer la prise en compte de la trame verte et bleue. Les constructions s'intégreraient à l'environnement, notamment par des toitures végétalisées. La création d'un bassin de retenue sous forme de lac avec plantations phyto-remédiatrices en continuité des lacs existants pourrait ainsi consolider la place de l'eau dans le quartier.





### 2.3. Compatibilité avec les documents de planification

L'autorité environnementale a noté que le dossier contient des imprécisions par rapport au projet de **Schéma directeur régional d'Île-de-France (SDRIF)** mentionné dans l'étude d'impact. Ce document a été arrêté par le Conseil Régional en 2013, et non en 2012 comme indiqué dans le dossier. Il s'avère que les limites communales sont décalées sur l'extrait de la carte de destination générale des différentes parties du territoire.

Le pastillage du SDRIF n'identifie pas la zone du périmètre d'étude comme un secteur d'urbanisation préférentielle, mais comme un quartier à densifier à proximité d'une gare. Ce qui n'implique pas les mêmes conséquences réglementaires.

Par ailleurs, le principe de liaison matérialisé par la flèche grise ne correspond pas au tracé de la ligne 15 du Grand Paris, mais au principe de liaison de la tangentielle Est reliant Champsigny-sur-Marne à Orly qui projette de desservir la gare du RER A « Sucy-Bonneuil ». Pour ce qui est de l'analyse de fond du projet relativement au SDRIF, ce dernier demande une augmentation de 15 % à horizon 2030 de la densité humaine et de la densité moyenne de l'espace bâti. Par sa programmation, le projet contribue à répondre à ces objectifs de densification.

Le Schéma directeur régional d'Île-de-France a été adopté par le Conseil régional le 18 novembre 2013 et approuvé par décret le 27 décembre 2013.

En conséquence, l'autorité environnementale recommande de mettre à jour l'étude d'impact.

#### **Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)**

Volet régional de la Trame Verte et Bleue, le SRCE a pour objectif principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. Ce document a été approuvé par arrêté du Préfet de Région, en date du 21 octobre 2013. Il doit désormais être pris en compte dans les documents d'urbanisme et donc également par les projets concrétisant leur mise en œuvre. Il n'en est pas fait mention dans le dossier.

#### **Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Boissy-Saint-Léger**

Le PLU de Boissy-Saint-Léger a été approuvé le 23 mars 2012. Il identifie clairement le quartier de la « Haie Griselle » comme un secteur à enjeu, support stratégique du développement urbain de la commune. Le projet permet une mise en œuvre des principales orientations du PADD en matière de restructuration des espaces urbains et de leur embellissement paysager.

Le périmètre d'étude se situe en zone UI, correspondant au quartier de la « Haie Griselle » proche de la gare du RER A. Le règlement de cette zone permet d'accueillir le projet tel qu'il est proposé dans le dossier.

En revanche, le périmètre d'étude est également situé (pour sa partie Nord) en zone UN. Le règlement de cette zone n'autorise les logements qu'à condition qu'ils soient liés au fonctionnement, à la vocation ou au gardiennage des constructions autorisées. Bien que le dossier d'étude d'impact ne semble pas contraire à cette disposition, il faudra tout de même veiller à ce que la programmation du projet ne propose pas de logement au Nord du périmètre d'étude, auquel cas une procédure de Déclaration d'Utilité Publique valant mise en compatibilité du PLU serait nécessaire. La DUP se justifierait par le fait que la commune n'a qu'une maîtrise partielle du foncier.

#### **Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération du Haut Val-de-Marne**

Les objectifs de construction de ce PLH fixent pour la commune de Boissy-Saint-Léger un rythme de 62 logements neufs annuels, ainsi que 85 logements sociaux sur la période 2010-2015. La programmation du projet répond à ces objectifs et prolonge l'identification dans le PLH intercommunal du quartier de la « Haie Griselle » comme secteur fragile à requalifier.



### **3. Les impacts environnementaux et les mesures proposées par le pétitionnaire**

L'étude d'impact étudie les incidences du projet sur les principaux enjeux identifiés ; notamment le paysage, la gestion de l'eau, le bruit, la qualité de l'air.

#### L'intégration architecturale et environnementale du projet

Le dimensionnement du projet tel que décrit dans le dossier semble permettre une intégration cohérente avec l'existant, créant une zone de transition entre le secteur Nord du quartier de la "Haie Griselle" (urbanisme d'îlot représentatif des années 1970) et le secteur Sud du quartier (à caractéristique plus pavillonnaire). L'insertion urbaine du projet se fera via la création d'espaces de pleine terre, la végétalisation des toitures, et des espaces verts paysagers.

Compte tenu de l'importance du paysage et de la qualité architecturale, le projet de développement urbain aurait mérité d'être illustré par des esquisses en perspective.

L'idée de raccordement futur des chaufferies à un réseau de géothermie est saluée par l'autorité environnementale et devra être mise en œuvre au moment opportun.

#### Les besoins en stationnement

Le projet prévoit la destruction totale du centre commercial actuel, et donc du parking de 866 places qu'il comprend. Ce parking est en grande partie utilisé comme parking de rabattement sur le pôle de la gare RER. Si le dossier évalue l'impact du projet sur le stationnement résidentiel par rapport aux 650 logements créés, il n'explicite pas les conséquences de la destruction du parking du centre commercial actuel. La construction d'environ 1000 places de stationnement en sous-sol ne devrait pas changer la situation vis-à-vis de la circulation automobile. Cependant, cette phase du projet conduira à un changement de comportement des usagers, particulièrement par rapport aux solutions de rabattement (parking-relais disponible à proximité de la gare du RER A, et lui-même concerné par un projet de réaménagement portant sa future capacité à 531 places de stationnement).

#### La gestion de l'eau

Le dossier indique que la gestion des eaux pluviales sera faite à la parcelle, et que la récupération des eaux de ruissellement de l'espace public se fera grâce à la création d'un bassin de rétention venant s'intégrer à la trame bleue existante.

Ces modalités de gestion, qui devront permettre de limiter l'impact quantitatif et qualitatif de cette augmentation d'imperméabilisation, sont compatibles avec les dispositions suivantes du Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux de Seine-Normandie (SDAGE) en matière de maîtrise du ruissellement :

- disposition 7 : réduire les volumes collectés et déversés par temps de pluie ;
- disposition 8 : privilégier les mesures alternatives et le recyclage des eaux pluviales
- disposition 146 : privilégier, dans les projets neufs ou de renouvellement, les techniques de gestion des eaux pluviales à la parcelle limitant le débit de ruissellement. Le projet prévoit une gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle pour les espaces privés et par des techniques alternatives pour les espaces publics. Toutefois, des exutoires sont identifiés : le réseau de collecte existant et le ru du Fossé Gallay. L'autorité environnementale note que le dossier n'apporte que peu de précisions et d'éléments chiffrés sur la mise en œuvre de ces choix. Des précisions seront notamment à apporter dans le cadre du dossier loi sur l'eau qui sera à déposer ultérieurement.

L'autorité environnementale s'interroge également sur le fait que la question de la ressource en eau potable et du traitement des eaux usées ne soit pas mise en perspective



avec des données chiffrées sur l'augmentation prévisionnelle de la population générée par la création de la ZAC.

#### La qualité de l'air

Les données issues d'Airparif identifient comme sources d'émission sur le quartier de la Haie Griselle la circulation routière (présence de la RN19), le chauffage résidentiel et l'activité aérienne liée à l'aéroport d'Orly.

Le projet aura pour conséquence une augmentation des émissions issues des véhicules.

Cependant, l'autorité environnementale note que des mesures de réduction des émissions de gaz et de particules sont proposées pour limiter les effets sur la qualité de l'air, telles que l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments et la promotion des modes de transport doux. Le dossier indique qu'un partage de la voirie projetée offrira une part conséquente aux circulations douces (trottoirs larges, pistes cyclables...), assurant la nécessaire cohérence du projet avec le PLD.

#### La prise en compte d'autres projets

L'autorité environnementale souligne la prise en compte dans le dossier des effets cumulés avec le projet de requalification de la RN19, les projets environnants comprenant des constructions de logements (33 logements avec la résidence Fernand Baudin, 135 logements avec le réaménagement du quartier de la gare) qui permet notamment une bonne évaluation de l'impact socio-démographique du projet.

#### La phase travaux

En phase de chantier, les conditions d'un chantier « vert » respectueux du milieu naturel seront garanties. Le projet prévoit plusieurs mesures pour gérer le risque de ruissellement en phase travaux et en phase d'exploitation de la ZAC Boissy 2.

L'autorité environnementale considère qu'une attention particulière est à porter aux nuisances sonores temporaires en période de chantier. A ce titre, la réglementation applicable au bruit de chantier de travaux publics ou privés serait à rappeler (Code de la santé publique, article R.1334-36).

### **4. 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 document présenté est de bonne qualité et des synthèses thématiques permettent au lecteur de se référer au contexte de cette opération. Il comprend un plan de situation et une vue aérienne du secteur d'étude, le programme de l'opération et un descriptif du projet, mais pas de photographies. La présentation des enjeux dégagés dans le diagnostic du site et de son environnement, des aspects positifs, des impacts et de leur compensation permet au lecteur de comprendre les enjeux du projet sans se référer à l'ensemble des différentes pièces du 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'Energie et de l'Environnement d'Ile-de-France.

Le préfet de région, autorité environnementale

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

Jean DAUBIGNY