

## Avis de l'autorité environnementale sur le projet de logements sis rue Henri François à Ozoir-la-Ferrière (Seine-et-Marne)

### Résumé de l'avis

Le présent avis porte sur l'étude d'impact du projet de logements sis rue Henri François à Ozoir-la-Ferrière (Seine-et-Marne), datée de décembre 2016, présentée par la société France Pierre, dans le cadre de la procédure de permis de construire, et réalisée par le bureau d'études Antea.

Le projet s'établit dans la partie nord d'une zone industrielle, immédiatement au sud du ru de « La ménagerie », sur un site occupé par un ancien entrepôt, par des services techniques municipaux et par des espaces verts en périphérie.

Le projet s'implante sur un terrain de 20 185 mètres carrés et consiste en la réalisation de 417 logements collectifs, répartis en quinze bâtiments de niveau R+3+toit, et reposant sur un niveau de sous-sol, l'ensemble développant 25 391 mètres carrés de surface de plancher. Ces réalisations s'accompagneront de la création d'une route interne, de 523 places de stationnement (dont la majorité en souterrain) et de 5 590 mètres carrés d'espaces verts.

Les principaux enjeux environnementaux du site et du projet concernent la qualité de l'air, la pollution du site, la gestion des eaux pluviales, et les continuités écologiques.

L'étude d'impact est correctement illustrée. Elle gagnerait à être plus concise sur certains aspects (présentation du contexte territorial de la zone d'étude, et des schémas, plans et programmes s'appliquant au projet).

L'autorité environnementale recommande par ailleurs de justifier le choix d'implanter le projet au sein de la zone industrielle, compte tenu d'enjeux sanitaires du site et du projet, d'approfondir l'étude d'impact en ce qui concerne notamment la connaissance et la gestion de la pollution du site, la connaissance de la qualité de l'air et des continuités écologiques, ainsi que la prise en compte des transports en commun.

\*

\* \*

*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 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

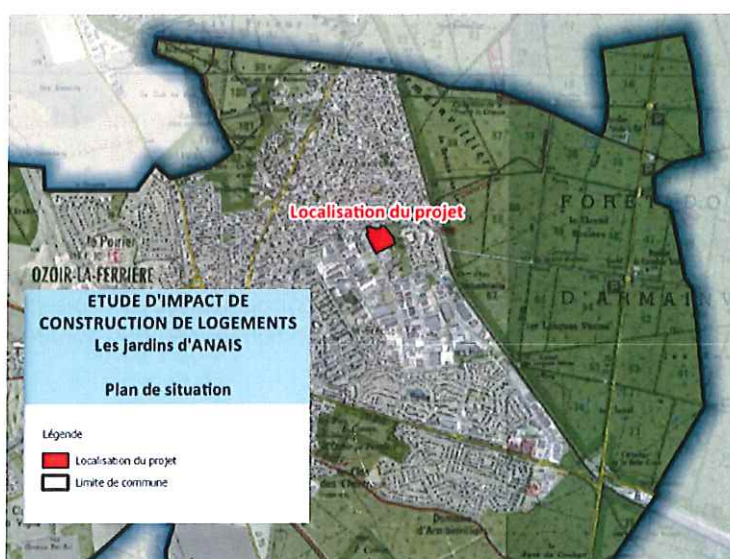
L'avis de l'autorité environnementale vise à éclairer le public sur la qualité de l'étude d'impact et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, conformément à la directive 2011/92/UE modifiée.

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

L'autorité environnementale du préfet de la région d'Île-de-France a pris le 10 décembre 2015, une décision (n°2015-155) portant obligation de réaliser une étude d'impact pour le projet, en raison de sa susceptibilité d'impacts notables sur l'environnement et la santé, concernant la pollution du site, les milieux naturels, le paysage, et les déplacements en lien avec les nuisances sonores et la qualité de l'air.

L'autorité environnementale a ensuite été saisie le 4 janvier 2017 par la commune d'Ozoir-la-Ferrière (Seine-et-Marne) pour avis sur le projet et la présente étude d'impact, dans le cadre de la procédure de permis de construire. L'étude d'impact, datée de décembre 2016, est présentée par la société France Pierre et a été réalisée par le bureau d'études Antea.

#### 1.3. Contexte et description du projet



source : étude d'impact

Le projet est situé à Ozoir-la-Ferrière (77), à 20 kilomètres au sud de Paris. Cette commune comptait environ 20 000 habitants en 2012.

Le projet s'implante dans la partie nord d'une zone industrielle, à l'ouest d'un boisement, sur un site occupé par un ancien entrepôt, des services techniques municipaux, et par des espaces verts en périphérie.

Le ru de « La ménagerie », au nord du site, marque une transition entre le projet et un quartier d'habitat individuel.

Le site est desservi par une route en impasse (la rue Henri François) et par la ligne E du RER (à 400 mètres à l'ouest).

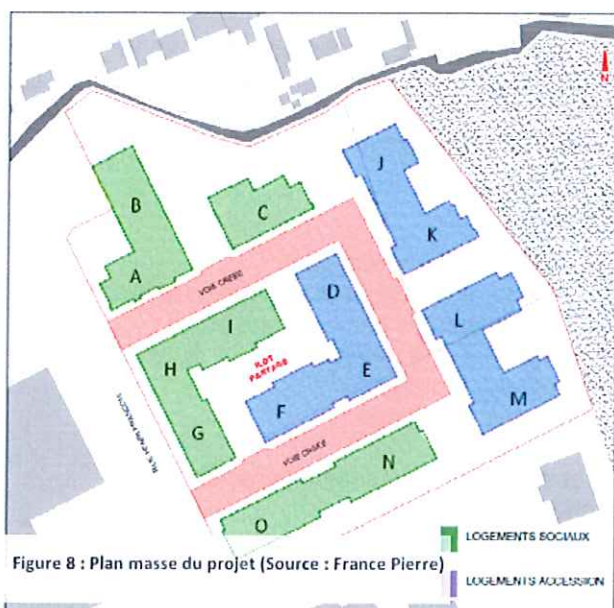


Figure 8 : Plan masse du projet (Source : France Pierre)

Le projet s'implante sur un terrain de 20 185 mètres carrés et consiste en la réalisation de 417 logements collectifs (dont 222 logements sociaux) répartis en quinze bâtiments de niveau R+3+toit (page 11 du volume 1), et reposant sur un niveau de sous-sol, l'ensemble développant 25 391 mètres carrés de surface de plancher.

Ces réalisations s'accompagneront de l'aménagement d'une route « en U » à l'intérieur de l'îlot, de la création de 523 places de stationnement (dont la majorité en souterrain) et de l'aménagement de 5 590 mètres carrés d'espaces verts.

Les travaux débuteront en août 2017 et auront une durée de 32 mois.

## 2. L'analyse des enjeux environnementaux

Les enjeux du site concernent principalement la qualité de l'air, la pollution du site et les continuités écologiques.

### Zones humides et gestion de l'eau

La majorité des eaux pluviales de la commune sont rejetées (et ce, sans traitement), dans le ru de « La ménagerie » (localisé immédiatement au nord du site), via un réseau d'assainissement séparatif desservant le site. Le site est recouvert de remblais reposant notamment sur des argiles et des limons. Une nappe d'eau souterraine (nappe des calcaires de Brie) très vulnérable présente entre 1,3 et 3,3 mètres de profondeur, s'écoule du nord-est vers le sud-ouest. Par ailleurs, certaines parties du site pourraient constituer des zones humides au regard de la carte de prélocalisation des zones humides en Ile-de-France réalisée par la DRIEE.

L'autorité environnementale recommande :

- de réaliser une expertise des sols répondant à la méthodologie réglementaire d'inventaire des zones humides (arrêté du 24 juin 2008 modifié précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides) ;
- de préciser la surface du site actuellement imperméabilisée ;
- d'étudier l'aptitude des terres du site à l'infiltration des eaux de ruissellement.

### Pollution du site

Le site a accueilli dans le passé des activités potentiellement polluantes, référencées dans la base de données BASIAS<sup>1</sup>.

L'autorité environnementale précise également que l'entrepôt désaffecté présent sur le site relevait du régime de déclaration des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), et qu'il n'a pas fait l'objet d'un dossier de cessation d'activité<sup>2</sup>.

D'autres sites industriels abandonnés ou en activité se trouvent à proximité du site.

Un diagnostic de pollution des sols et des eaux souterraines a été réalisé par le maître d'ouvrage. Ce diagnostic, qui n'est pas joint à l'étude d'impact, a conclu à la présence d'arsenic dans les eaux souterraines.

Par ailleurs, le maître d'ouvrage a consulté les résultats du suivi analytique d'un site pollué proche du projet. Ces données indiquent que la nappe est polluée aux solvants chlorés et au chlorure de vinyle. La présence de Composés Organiques Halogènes Volatils (COHV)

<sup>1</sup> Inventaire historique de Sites Industriels et Activités de Service.

<sup>2</sup> document réglementaire destiné à rendre compte de la compatibilité de l'état du site avec un usage ultérieur.

est également constatée (page 76). L'autorité environnementale a par ailleurs connaissance d'une pollution de cette nappe aux hydrocarbures et aux métaux, et d'une migration possible du chlorure de vinyle (depuis la nappe) vers les « gaz des sols » (l'air extérieur). Toutefois, selon l'étude d'impact, la nappe n'est polluée ni aux métaux, ni aux composés aromatiques volatiles (page 76).

L'autorité environnementale recommande :

- de joindre le diagnostic de pollution du site à l'étude d'impact ;
- de préciser clairement les polluants dont la présence est suspectée sur le site, du fait des activités polluantes passées ou présentes identifiées sur la zone d'étude ;
- de justifier le choix des polluants qui ont été analysés dans le diagnostic, et des compartiments de l'environnement qui ont été prospectés<sup>3</sup> ;
- de préciser et de justifier l'emplacement des sondages ;
- de préciser les concentrations :
  - en hydrocarbures, COHV, métaux, et solvants chlorés dans la nappe ;
  - en chlorure de vinyle dans l'air extérieur (« gaz des sols »).

#### Biodiversité

Le site présente en sa périphérie des habitats naturels de faible emprise mais relativement variés (pelouse, alignement d'arbres, mare, fourrés).

L'autorité environnementale précise que le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) a identifié le ru de « La ménagerie » en tant que cours d'eau à préserver ou restaurer. Elle recommande donc de préciser et de décliner cet enjeu à l'échelle du site.

#### Paysage

Le projet s'implante sur un site urbanisé, bordé par un Espace Boisé Classé (EBC) et par le ru de « La ménagerie », dans un secteur industriel marqué par des cheminées, des entrepôts et des bureaux.

L'étude intègre une analyse illustrée du paysage environnant (incluant un photo-reportage et un plan de localisation des vues correspondantes).

Le site, dont la topographie est plane, est peu visible, excepté au droit de ses limites nord-est et ouest.

#### Déplacements, qualité de l'air, nuisances sonores

*Déplacements.* Le site est localisé à moins de 400 mètres de la ligne E du RER et de trois lignes de bus. L'autorité environnementale recommande de préciser la desserte du site par les transports en commun, et l'accessibilité du site via les modes doux aux commerces et équipements du secteur.

Le site est accessible par le réseau routier communal et par la RD 350 (localisée à environ un kilomètre). La RD 350 et les avenues Maurice Chevalier et Henri Beaudalet font l'objet d'une circulation importante en heures de pointe. Les carrefours de la zone d'étude fonctionnent de manière satisfaisante, en dépit de remontées de file ponctuelles.

*Qualité de l'air.* Les secteurs résidentiel et tertiaire constituent les principales sources de polluants atmosphériques sur la commune<sup>4</sup>. L'autorité environnementale note que la zone industrielle et le trafic routier alentour pourraient également contribuer à la pollution locale de l'air et recommande de décrire les émissions polluantes correspondantes. Une campagne de mesures in situ de la qualité de l'air, réalisée en 2016, suggère que les teneurs en particules fines pourraient être non conformes à la réglementation<sup>5</sup> sur la zone d'étude. Par ailleurs, les données, datant de 2010 à 2014, de la station Airparif de Lognes (localisée plus au nord) suggèrent que des épisodes de pollution à l'ozone sont susceptibles de survenir sur la zone d'étude. L'autorité environnementale recommande d'intégrer ces différentes informations dans le corps de l'étude (et non uniquement en

<sup>3</sup> seuls les sols et les eaux souterraines ont été prospectés dans le cas du présent diagnostic (voir page 76 du volume 3A) ; or, les « gaz de sols » (l'air extérieur) auraient également pu être analysés.

<sup>4</sup> au regard de données Airparif datant de 2012.

<sup>5</sup> en termes de « valeur limite ».

annexe). Six sites sensibles à la pollution de l'air (écoles, parcs, stade) sont par ailleurs recensés sur la zone d'étude du trafic routier du projet.

*Nuisances sonores.* L'autorité environnementale note que selon la page 43 de l'annexe 8 relative à l'étude acoustique, l'ambiance sonore du site pourrait être calme, excepté en sa limite ouest<sup>6</sup>. Un quartier d'habitations est par ailleurs situé à proximité au nord du projet. L'autorité environnementale recommande d'approfondir l'état initial du bruit, en termes de cohérence et d'illustration de l'étude, d'inventaire des sources d'émissions sonores de la zone d'étude, et de choix des indicateurs de bruit utilisés pour modéliser l'ambiance sonore du site. Le maître d'ouvrage pourra utilement :

- intégrer dans le corps de l'étude la cartographie de la modélisation de l'ambiance sonore du site ; commenter les différences entre la conclusion de l'état initial et les résultats de la modélisation ;
- décrire plus précisément les émissions sonores de la zone industrielle ;
- mettre à jour la modélisation sonore sur la base d'un indicateur conforme à l'arrêté du 5 mai 1995 relatif au bruit des infrastructures routières et l'arrêté du 8 novembre 1999 relatif au bruit des infrastructures ferroviaires.

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

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

L'autorité environnementale note que le projet permet de densifier l'urbanisation existante (plutôt que de consommer des espaces ouverts), et qu'il prévoit des mesures de réduction voire de compensation de ses impacts concernant l'eau, la biodiversité, et les risques naturels. Toutefois, l'autorité environnementale recommande d'approfondir la justification du projet eu égard à l'environnement et la santé, notamment en présentant les solutions alternatives étudiées lors de la conception du projet, et en justifiant le choix d'implanter des logements au sein d'une zone industrielle.

Dans le secteur du projet, le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) définit un « quartier à densifier à proximité d'une gare » et un « secteur à fort potentiel de densification ». L'autorité environnementale relève également qu'une « liaison verte » identifiée par le SDRIF et longeant le ru de « La ménagerie » pourrait concerner le projet, et recommande de préciser cet enjeu.

Le maître d'ouvrage affirme que le projet est compatible avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Ozoir-la-Ferrière (page 52 du volume 3B), et qu'il s'articule avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Frange Ouest du Plateau de Brie (page 52 du volume 3B).

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

Les impacts du projet concernent principalement la qualité de l'air, la pollution du site, la gestion des eaux pluviales, et les continuités écologiques.

##### Gestion de l'eau

Le projet conduira au maintien de surfaces imperméabilisées sur le site<sup>7</sup>. Les surfaces imperméabilisées s'étendront alors sur environ deux hectares. Les eaux ruisselant sur ces surfaces seront collectées et régulées dans sept bassins de rétention et une noue (après transit via des séparateurs à hydrocarbures en cas de ruissellement sur voirie). Elles seront ensuite rejetées au réseau séparatif collectif. Au regard du dossier, seules les eaux précipitées sur les espaces verts du projet seront infiltrées sur site.

<sup>6</sup> toutefois, l'état initial conclut à une ambiance sonore « modérée » (au sens réglementaire).

<sup>7</sup> et de fait à davantage de ruissellement des eaux pluviales (susceptibles de se charger en polluants) sur le site.

L'autorité environnementale recommande de justifier davantage les mesures proposées, en termes de faisabilité de rejet au réseau séparatif collectif (il s'agit ici de justifier que le dimensionnement du réseau est suffisant et que le maître d'ouvrage de ce réseau a donné son accord préalable au raccordement), de proportion des eaux pluviales infiltrées sur le site, d'efficacité des séparateurs à hydrocarbures, et de conformité du projet à la réglementation relevant de la loi sur l'eau (le maître d'ouvrage pourra utilement justifier que le projet n'est pas soumis à déclaration au titre de la rubrique 2.1.5.0. de la loi sur l'eau (voir page 47 du volume 3B), en dépit des effets du projet sur les eaux pluviales).

#### Pollution du site

Le projet prévoit des usages sensibles d'un point de vue sanitaire (enfants occupant les logements, espaces verts incluant des jardins) sur un site où la nappe est polluée à l'arsenic. Le maître d'ouvrage ne prévoit pas de plan de gestion de cette pollution. Comme déjà indiqué à l'état initial, le site a par ailleurs accueilli dans le passé des activités susceptibles d'émissions d'autres types de polluants.

De plus, l'autorité environnementale précise que l'entrepôt présent sur le site ayant fait l'objet d'une déclaration au titre du régime des ICPE, le maître d'ouvrage doit rendre compatible l'état du site avec l'usage résidentiel prévu, conformément à l'article R. 512-66-2 du code de l'environnement.

L'autorité environnementale recommande :

- de justifier le choix d'implanter le projet sur ce site industriel, du fait des usages sensibles du projet d'un point de vue sanitaire ;
- de définir un plan de gestion de la pollution de la nappe, et le cas échéant des pollutions des sols et de l'air extérieur (« gaz des sols ») ;
- d'évaluer les risques sanitaires par ingestion liés à l'utilisation des espaces verts par les usagers du projet.

#### Biodiversité

Le projet conduira à la destruction des espaces verts du site et des espèces qui sont liées. Il prévoit toutefois des mesures favorables à la biodiversité : l'implantation des bâtiments en retrait de cinq mètres par rapport aux berges du ru, l'aménagement d'espaces verts sur plus d'un quart de la surface du terrain, et une gestion de ces derniers visant à préserver leur fonctionnalité écologique.

L'autorité environnementale recommande :

- de préciser si les espaces verts seront aménagés en pleine terre (comme le demande le SRCE) ou sur dalle ;
- d'approfondir la prise en compte par le projet des enjeux identifiés par le SRCE et concernant le ru (à savoir sa préservation et sa restauration).

#### Paysage

Le projet prévoit l'aménagement de quinze bâtiments de couleur claire, d'une route interne localisée au coeur du projet, et d'espaces verts, conduisant ainsi à la reconversion d'une partie de la zone industrielle en zone d'habitat collectif.

Le dossier intègre une description écrite, des plans, des coupes, et des représentations graphiques du projet<sup>8</sup>. Selon l'étude, l'impact paysager du projet ne sera perceptible que depuis la rue Henri Francois.

L'autorité environnementale recommande :

- d'intégrer des représentations graphiques du projet couvrant des perspectives plus larges que celles déjà étudiées, et incluant une vue depuis les abords nord-est du site, en vue de compléter les points de vue déjà étudiés ;
- d'étudier l'insertion du projet dans son environnement (formes urbaines et architecture environnantes) ;

---

<sup>8</sup> description figurant page 11 et 13 à 15 du volume 1, et pages 24 et 25 du volume 3B.

- de décrire la mise en valeur du ru et de l'EBC (jouxant le site) par le projet (une telle mise en valeur est suggérée page 25 du volet 3B).

#### Déplacements, qualité de l'air, nuisances sonores

*Déplacements.* 60 % des usagers du projet devraient utiliser leur voiture pour se rendre au travail. L'introduction de 417 logements générera des augmentations de trafic routier en heures de pointe sur la zone d'étude, à hauteur d'environ 180 véhicules en émission le matin, et de 210 véhicules en attraction le soir. L'impact sur le fonctionnement routier des carrefours de la zone d'étude sera limité.

Le projet prévoit des cheminements piétons et pourrait inclure un chemin d'accès à l'EBC, en vue de favoriser le rabattement vers le RER. Le réseau cyclable communal sera également renforcé à l'avenir (à un horizon non précisé), avec notamment une piste cyclable qui longera le nord du site. L'autorité environnementale recommande de préciser la temporalité, la réalité, et l'attractivité de ces aménagements<sup>9</sup>. En particulier, le temps d'accès vers le RER sera de douze minutes et non de cinq, si le chemin prévu n'est pas réalisé.

*Qualité de l'air.* Le trafic routier généré par le projet conduira à une augmentation locale des polluants atmosphériques. Les concentrations dans l'air en dioxyde de soufre, et en certains hydrocarbures et métaux augmenteront d'environ un quart. L'augmentation sera en revanche inférieure à 2 % (en raison de l'hypothèse d'un progrès technologique général de la motorisation et de l'épuration des gaz émis par les véhicules) pour ce qui concerne les particules fines, le dioxyde d'azote, et le benzène<sup>10</sup>. Au regard de l'évaluation des impacts sanitaires du projet, l'inhalation de ces polluants ne sera pas nocive pour la population locale.

*Nuisances sonores.* Le trafic routier généré par le projet n'aura pas d'impact sonore significatif sur les usages existants identifiés dans les environs du projet. L'ambiance sonore après projet augmentera toutefois à l'intérieur du site (au niveau de la nouvelle route interne).

#### Effets cumulés

Les effets du projet sur le trafic routier seront cumulés avec ceux d'un projet de faible ampleur localisé à proximité immédiate du site. Toutefois, ces effets cumulés ne devraient pas conduire à une dégradation des conditions locales de la circulation routière. L'autorité environnementale recommande d'étudier également les effets cumulés du projet avec les autres projets d'aménagements connus (au titre de l'article R. 122-5 du code de l'environnement) et programmés sur les communes de Roissy en Brie, Servon, et Brie-Comte-Robert, dont les effets pourraient interagir avec ceux du projet sur l'eau (impacts sur les cours d'eau) et sur l'air (impacts sur le trafic routier).

#### Phase travaux

Une charte de chantier propre sera mise en place lors de la réalisation des travaux. L'étude d'impact n'intègre pas cette charte, mais détaille certaines mesures de réduction d'impact qui seront appliquées. Celles-ci portent sur la prévention de la pollution de l'eau, des nuisances sonores, et des impacts sur les vestiges archéologiques. Des mesures de prévention des émissions de poussières sont également évoquées.

L'autorité environnementale recommande de :

- joindre la charte de chantier propre à l'étude d'impact ;

<sup>9</sup> le maître d'ouvrage pourra utilement décrire la qualité de la desserte du projet par la future piste cyclable, et justifier l'attractivité du cheminement à travers le bois (vis-à-vis de son objectif de rabattement vers le RER).

<sup>10</sup> paramètres réglementaires devant figurer dans les volets air et santé des études d'impact, ou permettant de caractériser l'exposition de la population locale à la pollution de l'air.

- préciser clairement si un rabattement de la nappe sera effectué lors des travaux<sup>11</sup>, et le cas échéant d'en préciser les effets<sup>12</sup> (du fait de la présence d'arsenic dans la nappe) ;
- confirmer les mesures de prévention des émissions de poussières lors des travaux.

#### **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 non technique reprend les principales informations de l'étude d'impact. La description du projet est précise. L'autorité environnementale recommande toutefois de simplifier et de clarifier ce résumé en :

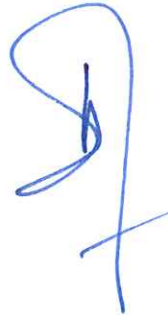
- expliquant les sigles et les termes techniques relatifs à la qualité de l'air ;
- détaillant davantage les impacts permanents du projet (en phase d'exploitation) ;
- simplifiant les chapitres relatifs à la biodiversité, à la qualité de l'air, aux sols, aux impacts des travaux, aux effets cumulés du projet, à la méthodologie de l'étude d'impact, et aux coûts des mesures prévues pour éviter, réduire, et compenser les impacts du projet.

L'autorité environnementale recommande également au maître d'ouvrage de mettre à jour le résumé non technique en fonction des autres recommandations (figurant dans les paragraphes précédents), et de la réponse qu'il aura apportée à ces recommandations.

#### **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'Ile-de-France.

Le préfet de région, autorité environnementale

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive letter 'P' followed by a vertical line and a horizontal stroke at the bottom.

<sup>11</sup> le maître d'ouvrage pourra utilement mettre en cohérence l'étude d'impact (pages 7 et 9 du volume 3B) en ce qui concerne les enjeux de remontée de nappe et l'opportunité d'un rabattement de la nappe lors des travaux.

<sup>12</sup> comme cela est suggéré page 21 du volume 3A.