



PRÉFET DE LA RÉGION D'ÎLE-DE-FRANCE

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

Le

**12 MAI 2017**

Évaluation environnementale des projets

Nos réf : EE-1273-17

## **Avis de l'autorité environnementale sur le projet de construction d'un bâtiment industriel à Neuville-sur-Oise (Val-d'Oise)**

### Résumé de l'avis

Le présent avis porte sur l'étude d'impact du projet de construction d'un bâtiment industriel, sis chemin de Cayenne à Neuville-sur-Oise (95), dans le cadre d'une demande de permis de construire déposée auprès de la Ville de Neuville-sur-Oise.

Ce projet a fait l'objet de la décision n° DRIEE-SDDTE-2016-164 du 28 octobre 2016 portant obligation de réaliser une étude d'impact, considérant notamment les enjeux liés aux milieux naturels, à l'écoulement des eaux pluviales, aux activités industrielles ainsi qu'aux déplacements et nuisances associées.

Le projet s'implante au sud de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Neuville 2, créée en 2004 et qui n'a pas fait l'objet d'un dossier de réalisation. Certaines orientations initialement projetées sont aujourd'hui caduques.

L'autorité environnementale recommande d'actualiser les principes d'aménagement retenus à l'échelle de la ZAC, afin de favoriser une prise en compte globale des enjeux environnementaux, ainsi qu'une analyse de l'articulation du projet avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le projet s'implante sur un terrain d'environ 8 ha, entre les voies ferrées au nord-ouest et la zone d'activités des Boutries (département des Yvelines) au sud-est. Il prévoit notamment la construction d'un bâtiment principal destiné au stockage de 13 000 tonnes de produits métalliques. Ce bâtiment, de 12 mètres de haut, développe 36 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Le projet comprend également des bureaux, des parkings et une zone de stockage en extérieur. Les accès se font par la zone d'activité des Boutries.

L'état initial et l'évaluation des impacts mériteraient d'être précisés en ce qui concerne les principaux enjeux environnementaux : milieux naturels, eau, activités industrielles, déplacement et nuisances associées.

L'autorité environnementale recommande notamment :

- d'actualiser les inventaires faune-flore et de les étendre aux autres groupes d'espèces ;
- de compléter l'évaluation des impacts sur le paysage, par des projections visuelles et des analyses détaillées de l'intégration du projet ;

*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 (DRIEE)*

## 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.

Le projet de construction d'un bâtiment industriel, sis chemin de Cayenne à Neuville-sur-Oise (95), 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 39°). L'autorité environnementale a été saisie dans le cadre d'une demande de permis de construire, déposée par la Société Civile Immobilière (SCI) Stella auprès de la Ville de Neuville-sur-Oise.

Ce projet a fait l'objet de la décision n° DR1EE-SDDTE-2016-164 du 28 octobre 2016 portant obligation de réaliser une étude d'impact, considérant notamment les enjeux liés aux milieux naturels, à l'écoulement des eaux pluviales, aux activités industrielles ainsi qu'aux déplacements et nuisances associées.

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

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

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

#### **1.3. Contexte et description du projet**

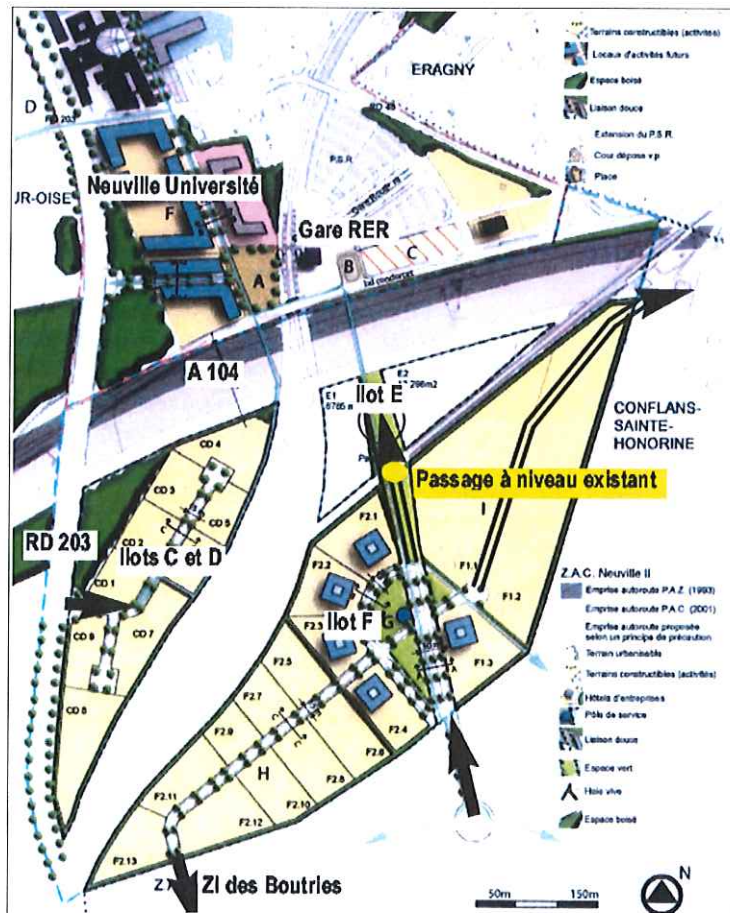
La commune de Neuville-sur-Oise est située dans le département du Val-d'Oise, au nord-ouest de l'agglomération parisienne. Elle fait partie de la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise, qui regroupe 13 communes pour environ 200 000 habitants.

Le projet s'implante au sein de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Neuville 2, créée en 2004. La ZAC, qui n'a pas fait l'objet d'un dossier de réalisation, prévoit de développer des activités économiques sur une superficie de 45 hectares. Elle s'inscrit dans le prolongement de la zone d'activités des Boutries, localisée à Conflans-Sainte-Honorine dans le département des Yvelines, en limite sud du projet. Par ailleurs, les parcelles au nord de la ZAC avaient été réservées pour le prolongement de l'autoroute A 104 (tronçon de la Francilienne). Ce projet a été abandonné par décision ministérielle de juillet 2008.

Le pétitionnaire indique (page 37) que « Le projet d'aménagement a été revu en 2011/2012 suite à la levée de réserve concernant le passage de l'A104 ». L'autorité environnementale recommande de préciser cette information, en présentant les principes d'aménagement désormais retenus à l'échelle de la ZAC Neuville 2.



Vue aérienne actuelle du site - Google Maps



ZAC Neuville 2 - étude d'impact 2004

Le projet s'implante au sud du périmètre de la ZAC, sur une superficie d'environ 8 ha de terrains agricoles en friche. Le site d'implantation du projet est contraint par le passage de trois voies ferrées en limite nord-ouest. À l'est, un chemin piéton relie la zone d'activité des Boutries à la gare du RER A Neuville – Université. Au sud-est, le périmètre longe la limite départementale avec les Yvelines, où s'implante la zone d'activités des Boutries.

Le projet consiste en la construction d'un entrepôt pour le stockage de produits métalliques, exploité par la société KDI, d'environ 36 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher, d'une hauteur de 12 m en rez-de-chaussée. Il comporte, par ailleurs, 520 m<sup>2</sup> de bureaux, des parkings, des zones d'attente et de manœuvre pour les poids lourds et un espace de stockage en extérieur d'une superficie d'environ 9 500 m<sup>2</sup> (Cf. plan masse page 42). Les accès se feront par la zone d'activité des Boutries au sud. L'entrepôt doit permettre de stocker 13 000 tonnes de produits métalliques et 400 tonnes de fournitures industrielles combustibles. L'effectif prévisionnel est de 85 personnes travaillant sur site.

Enfin, au sud-ouest, le terrain en pointe, qui appartient à la même parcelle cadastrale, doit accueillir un projet de parc d'activités développant (selon l'étude d'impact) 12 821 m<sup>2</sup> de surface de plancher<sup>1</sup>. Le pétitionnaire indique page 46 que ces deux projets ne constituent pas un *programme de travaux* mais que certaines thématiques, telles que les déplacements, ont été étudiées à l'échelle des deux projets, ce qui est apprécié. Toutefois, l'établissement de principes d'aménagement actualisés à l'échelle de la ZAC Neuville 2 favoriserait une prise en compte plus globale et circonstanciée des enjeux environnementaux.

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

L'ensemble des thématiques environnementales est abordé dans le dossier. En ce qui concerne les principaux enjeux identifiés – milieux naturels, eau, activités industrielles, déplacement et nuisances associées – l'état initial mériterait d'être précisé.

- **Eau, nature et paysage**

Le pétitionnaire caractérise les nappes d'eau souterraines au droit du site (pages 64-69) et indique les objectifs de qualité fixés par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), ce qui est apprécié. Le site n'est pas sensible aux remontées de nappes. Les calculs de perméabilité effectués page 68 sont très techniques : ils mériteraient d'être interprétés. Par ailleurs, le site appartient au bassin versant de l'Oise, présente à environ 350 m. Il aurait été utile de caractériser plus clairement l'état initial des écoulements d'eaux pluviales, en interprétant les données recueillies.

En ce qui concerne les milieux naturels, le site n'est concerné par aucun zonage réglementaire. Des inventaires ont été réalisés en 2004, 2011 et 2013. D'un point de vue méthodologique, les dates et conditions météorologiques des relevés devraient être précisées. Ces inventaires n'ont ciblé que la flore et l'avifaune, alors que les friches agricoles sont notamment favorables au développement des insectes et des reptiles. L'autorité environnementale recommande donc d'étendre ces inventaires à tous les groupes d'espèces.

---

<sup>1</sup>Ce projet, soumis à la procédure d'examen au cas par cas en vue de la réalisation d'une étude d'impact, est actuellement en cours d'instruction à la DRIEE (enregistré sous la référence F01117P0066). La décision afférente sera disponible sur le site internet de la DRIEE.

Enfin, aucune protection réglementaire relative au patrimoine n'intercepte le périmètre du projet. L'étude paysagère menée dans le dossier mériterait d'être plus détaillée. En effet, le pétitionnaire conclut que l'enclavement du site entre les voies ferrées et la zone d'activités rend « peu visible [la zone d'étude] et bloque les perspectives visuelles depuis le site vers son environnement ». Cette affirmation mériterait d'être mieux argumentée, en considérant notamment la topographie à une échelle plus large et les points de vue éloignés sur le site.

- **Risques et pollutions**

Le pétitionnaire a mené un diagnostic de la pollution des sols sur l'ensemble de la parcelle et indique page 63 : « Aucune anomalie significative, au droit des zones investiguées, n'a été mise en évidence par l'ensemble des résultats d'analyse sur brut. » Toutefois, le rapport joint en annexe ne propose pas d'analyse des sondages T2, T6, T9, T13 et T15, sans justification. De plus, certains résultats concernant les traces d'éléments métalliques sont supérieures aux valeurs observées dans les sols ordinaires. Ces informations mériteraient d'être précisées.

Par ailleurs, plusieurs Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sont recensées dans la zone d'activité des Boutries, située dans le département des Yvelines, ce que mentionne bien le dossier. Aucune ne présente de risque industriel notable.

Enfin, une double ligne aérienne haute tension traverse le site au nord. Cet enjeu est bien identifié par le pétitionnaire. L'autorité environnementale rappelle à toutes fins utiles l'arrêté interministériel du 17 mai 2001 fixant les conditions d'exposition des tiers aux champs électriques et magnétiques.

- **Déplacements et nuisances associées**

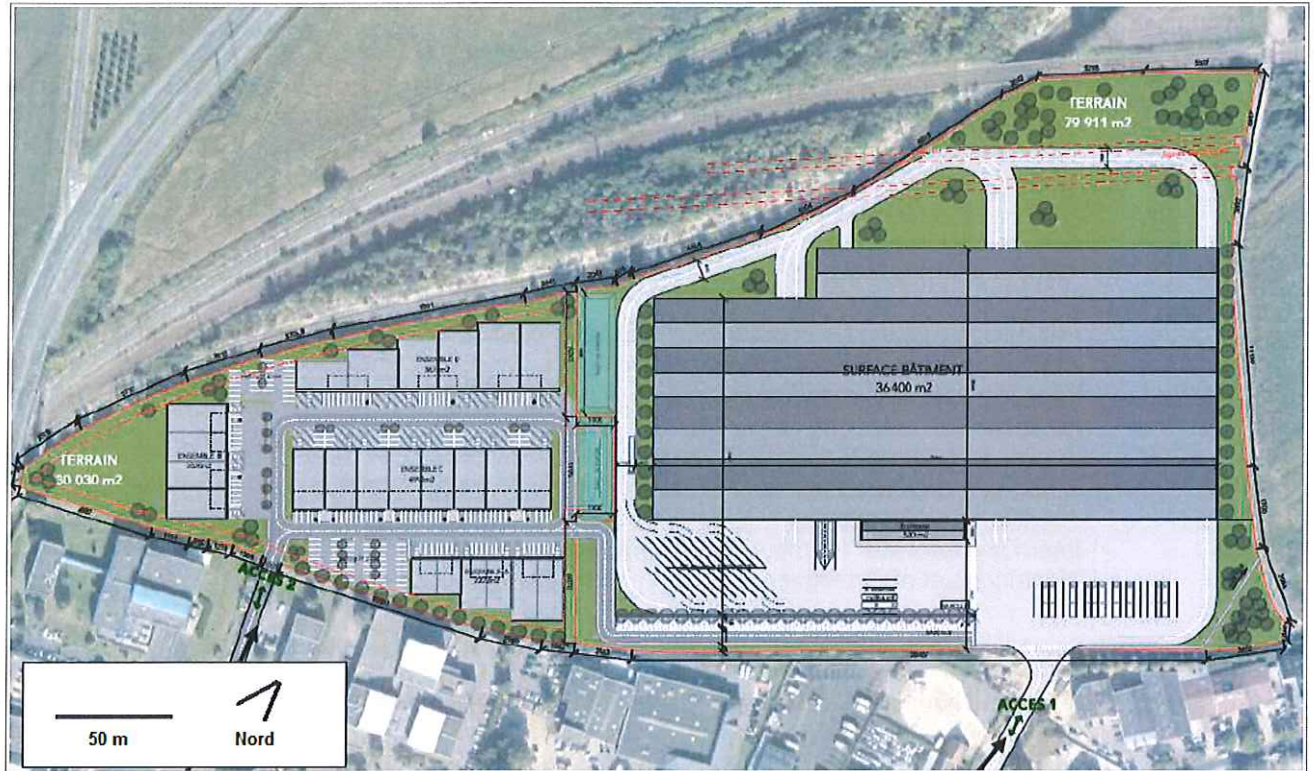
En ce qui concerne les transports en commun, le pétitionnaire indique que le site « dispose d'une bonne desserte » (page 124). Cette affirmation doit être démontrée. En effet, celle-ci repose essentiellement sur la présence de la gare de Neuville Université (RER A). Or son accès se fait en 15 minutes à pied en empruntant un chemin de terre, ce qui limite son attrait pour les futurs employés. Le pétitionnaire indique d'ailleurs que la zone est peu accessible par les circulations douces. De plus, les niveaux de service (fréquence, amplitude horaire, temps de parcours, etc.) du RER et des différents bus, notamment de la ligne qui dessert la zone d'activité des Boutries, mériteraient d'être précisés.

L'état initial qui est dressé du trafic routier est de bonne qualité et présenté clairement. Cette analyse s'appuie sur une étude de circulation qui a été réalisée en 2016. Le pétitionnaire conclut à des conditions normales de circulation, y compris sur la RN 184 avec une moyenne de 41 300 véhicules par jour. La rue de l'Hautil, à laquelle doit être connectée le projet, permet un accès rapide à la N 184 et garantit en cela une bonne accessibilité routière.

Concernant les nuisances sonores, le pétitionnaire reprend notamment les données de l'étude d'impact de la ZAC Neuville 2, datée de 2004. Or, la figure de la page 147 montre qu'aucun point de mesure n'est situé sur le site, le plus proche étant localisé en limite nord. De plus, ces mesures ont été réalisées il y a plus de 13 ans et la situation est susceptible d'avoir significativement évolué. Ces données mériteraient donc d'être complétées et actualisées. Enfin, les données utilisées pour décrire la qualité de l'air sont pertinentes.

### 3. L'analyse des impacts environnementaux

Le pétitionnaire indique à plusieurs reprises que le site, fortement contraint et relativement éloigné des premières habitations, présente peu d'enjeu sur le plan environnemental. Cette conclusion devrait toutefois s'appuyer sur un état initial plus précis.



Plan masse du projet KDI (objet du présent avis – terrain nord-est) et du projet de parc d'activité voisin – Source : étude de trafic

#### 3.1 Justification du projet retenu

Le site d'implantation du projet est inscrit au Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) comme secteur préférentiel d'urbanisation et au Plan Local d'Urbanisme (PLU) en zone permettant l'accueil d'activités économiques.

Toutefois, le bâtiment projeté s'implante sur des servitudes de localisation inscrites au plan de zonage du PLU pour « l'aménagement d'un mail destiné à desservir le secteur d'activités Neuville 2 de la gare RER de Neuville à Conflans » et pour « l'aménagement d'un espace public central du secteur d'activités. » De plus, le plan masse indicatif du secteur, présenté dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), indique que les deux voies d'accès au site doivent permettre de desservir l'ensemble de la partie sud de la ZAC. Or le pétitionnaire prévoit d'utiliser ces accès en impasse.

L'autorité environnementale recommande donc d'étudier plus précisément l'articulation du projet avec le PLU, en intégrant notamment l'évolution des aménagements projetés à l'échelle de la ZAC Neuville 2.

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

Le pétitionnaire indique que les deux projets (entrepôt et parc d'activités) situés sur la même parcelle ne constituent pas un programme de travaux et a évalué les impacts cumulés en termes de trafic routier. Il serait tout de même pertinent de pouvoir appréhender l'ensemble des impacts environnementaux au vu de l'aménagement du secteur d'autant que le projet de ZAC a évolué.

- **Eau, nature et paysage**

Le pétitionnaire a étudié l'articulation du projet avec les objectifs du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), ce qui est apprécié. Le dossier indique que le projet aura un impact important sur le ruissellement des eaux pluviales et présente un risque de les polluer. En effet, le projet implique l'imperméabilisation d'environ 7 ha de terrain naturel. Des mesures de rétention et de dépollution de ces eaux ont été définies. Celles-ci doivent faire l'objet d'un avis de la Police de l'eau, dans le cadre de l'instruction du dossier loi sur l'eau (article R 214-1 du Code de l'Environnement).

Concernant le milieu naturel, le pétitionnaire indique que « les espaces imperméabilisés ont été réduits au maximum », que des espaces verts seront aménagés et que le fauchage tardif sera mis en place. Toutefois, les impacts résiduels seront probablement significatifs et mériteraient d'être évalués précisément, sur la base des inventaires recommandés. Le cas échéant, un dossier de demande de dérogation à l'atteinte d'espèces protégées devra être déposé.

Enfin, l'étude d'impact conclut que le projet « sera peu visible dans son environnement car masqué par le talus de la voie ferrée et la zone industrielle des Boutries » (page 201). Cette affirmation mériterait d'être étayée par des éléments graphiques, tels que coupes ou photographies. La construction d'un bâtiment de 36 400 m<sup>2</sup> d'un seul tenant, sur une hauteur de 12 m, est susceptible d'avoir un impact significatif sur le paysage. Or, l'étude ne permet pas d'appréhender cet impact en l'état. De plus, le pétitionnaire propose une liste de végétaux dont l'implantation doit favoriser l'intégration du bâtiment. Pour donner corps à cette mesure, le pétitionnaire devrait préciser leur localisation, simuler leur effet et les mesures de suivi. L'autorité environnementale recommande donc de compléter l'évaluation des impacts sur le paysage, par des projections visuelles et des analyses détaillées de l'intégration du projet.

- **Risques et pollution**

Au vu de l'usage industriel projeté pour le site, la faible pollution des sols n'est pas susceptible de présenter un risque pour des populations sensibles. Toutefois, les préconisations que formule le bureau d'étude, dans le rapport joint en annexe, mériteraient d'être reprises dans le dossier. Celles-ci concernent notamment, dans le cas d'une excavation de terres contaminées, la mise en œuvre d'une étude complémentaire afin d'assurer un traitement en filière adaptée. Le pétitionnaire mentionne en effet (page 218) qu'une « opération de dépollution du site avant le début de construction du projet » est prévue. Cette mesure mériterait d'être détaillée.

Par ailleurs, le pétitionnaire indique que le projet n'est pas soumis au régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). L'autorité environnementale précise cependant que le stockage de matière combustible au-delà de 500 tonnes (le projet en prévoit 400), ainsi que le travail mécanique des métaux, sont notamment soumis à cette réglementation. Ces informations auraient mérité d'être fournies à titre informatif.

Enfin, le pétitionnaire prend bien en compte la présence des lignes électriques haute tension dans la conception du projet. En concertation avec l'exploitant, il a été convenu d'implanter les bassins de rétention des eaux pluviales sous ces lignes, afin d'éviter les constructions, stationnements ou stockages à cet endroit.

- **Déplacements et nuisances associées**

En ce qui concerne les liaisons douces, le pétitionnaire indique (page 199) que « Le projet comprendra la reprise du chemin d'accès entre la gare de RER A et le site KDI ». Cette composante du projet devrait en ce cas être développée dans l'étude d'impact. De plus, l'affirmation selon laquelle « une partie non négligeable des employés » utilisera les transports en commun mériterait d'être démontrée et quantifiée plus précisément. Ces éléments seraient plus efficacement appréhendés dans le cadre d'une actualisation des principes d'aménagement de la ZAC.

Par ailleurs, le pétitionnaire a mené une simulation du trafic routier en situation de projet. Les hypothèses, notamment la part estimée d'utilisation des transports en commun<sup>2</sup>, mériteraient d'être mentionnées dans l'étude d'impact. Celle-ci conclut que le trafic engendré, au sein de la zone d'activités des Boutries et sur la RN 184, est faible. Il est notamment prévu 50 entrées/sorties de poids lourds par jour. Il aurait été utile de considérer également l'impact sur la RD 203, qui dessert la rue de l'Hautil par l'ouest.

Enfin, le pétitionnaire calcule l'augmentation des niveaux sonores en fonction du trafic routier. Il aurait également été utile de préciser si des équipements bruyants sont envisagés sur le site. En ce qui concerne la pollution atmosphérique, le pétitionnaire décrit l'impact de la circulation autour du site. Il aurait été également intéressant d'évoquer les impacts de l'activité de distribution sur l'ensemble du réseau concerné par le présent centre de stockage.

#### **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.

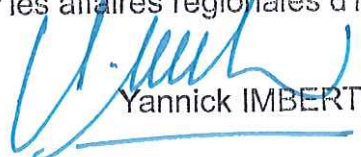
Le pétitionnaire propose une synthèse claire de l'étude d'impact. Les impacts positifs et négatifs du projet sont abordés, ce qui est apprécié. Toutefois, il aurait été utile que des supports visuels viennent étayer le résumé.

#### **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

Pour le Préfet de Région, et par délégation  
Le préfet, secrétaire général  
pour les affaires régionales d'Île-de-France

  
Yannick IMBERT

---

<sup>2</sup> « part modale »