

Le 02 JUIN 2010

Évaluation environnementale des projets

N° A.10/8154/DI/DEW.

Avis de l'autorité environnementale sur le projet de construction d'un centre commercial « Les saisons de Meaux » et « Bâtiment L » à Chauconin-Neufmontiers (Seine-et-Marne).

Résumé de l'avis

Le présent avis porte sur l'étude d'impact relative à deux demandes de permis de construire concernant le centre commercial « Les saisons de Meaux – PC077335100002 » et le « Bâtiment L - PC077335100003 » à Chauconin-Neufmontiers (Seine-et-Marne).

Cette opération consiste à aménager un grand centre commercial sur environ 15,2 hectares d'espaces agricoles en friches, situés entre deux ronds-points reliant la RN 3 à proximité du Lycée technique Pierre de Coubertin, la Rodeau Ouest de Meaux et la RD 5.

L'autorité environnementale relève que ce projet fait partie de la ZAC du « Parc d'activités du Pays de Meaux », d'une superficie totale d'environ 160 hectares très consommatrice d'espaces agricoles et qui aura un impact paysager fort sur la qualité de l'entrée de ville à l'Ouest de l'agglomération meloise. Aucune solution alternative n'est étudiée dans les dossiers.

L'autorité environnementale se félicite de voir que le maître d'ouvrage affiche une volonté de prendre en compte différentes dimensions environnementales dans la conception et la réalisation de ses bâtiments. Dans le domaine de l'eau, le principe d'assainissement retenu permettra d'intégrer la gestion de l'eau grâce à un système de noues et de plans d'eau fleuris et plantés, notamment de plantes oxygénantes, permettant l'abattement des polluants et la limitation du débit avant le rejet vers une station de refoulement. Par ailleurs, les eaux pluviales seront récupérées partiellement, traitées et réutilisées pour l'arrosage. En ce qui concerne le paysage, le projet architectural de faible hauteur du centre commercial « Les saisons de Meaux » et du « Bâtiment L » s'insère dans un ensemble d'espaces verts de 4,8 hectares plantés et de 3,3 hectares de toitures végétalisées. Pour autant, ces toitures ne peuvent être assimilées à du milieu naturel. Dans le domaine des transports, le projet sera accompagné par la création de voies adaptées aux modes de transports doux (vélos, piétons) entre la ZAC, le centre commercial et le lycée Technique tout proche. A terme, un projet de transport en commun en site propre viendra desservir la ZAC. Pendant la phase de chantier, des mesures de management environnemental permettront de limiter au maximum les nuisances et d'assurer un suivi énergétique. Les constructions seront exécutées dans le cadre d'une démarche de développement durable.

Avis disponible sur le site Internet de la préfecture de région et de la direction régionale de l'environnement 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 n°85/337/CEE du 27 juin 1985 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, le décret n°2009-496 du 30 avril 2009, entré en vigueur le 1^{er} juillet 2009 désigne l'autorité environnementale prévue aux articles L.122-1 et L.122-7 du code de l'environnement.

La saisine pour ce projet est conforme au décret n° 2009-496 du 30 avril 2009 relatif à l'autorité administrative compétente en matière d'environnement prévue aux articles L. 122-1 et L. 122-7 du code de l'environnement. 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 85/337/CEE.

A la suite de l'enquête publique, cet avis est un des éléments dont le préfet de département tient compte pour prendre la décision d'autoriser ou non le projet.

1.3. Contexte du projet

A environ 42 km à l'Est de Paris-Notre-Dame, dans l'agglomération de Meaux (Seine-et-Marne), la SAS « Les saisons de Meaux » souhaite réaliser à Chauconin-Neufmontiers, dans le cadre du projet de Zone d'Aménagement Concerté - ZAC du « Parc d'activités du Pays de Meaux », un projet de centre commercial comprenant le centre commercial « Les saisons de Meaux – PC n° 077335100002 » et le « Bâtiment L – PC n° 077335100003 », sur environ 15,2 hectares d'espaces agricoles. Ce projet sera implanté à proximité du Lycée technique Pierre de Coubertin, sur un terrain en forme de triangle situé entre la RN 3, la Rocade Ouest de Meaux et la RD 5 et donne lieu à deux demandes de permis de construire.

Conformément aux objectifs du SDRIF, la Communauté d'Agglomération du Pays de Meaux a vocation à développer son activité économique pour atteindre un taux d'emploi de 1 à l'horizon 2015 et plus particulièrement sur le territoire de la commune de Chauconin-Neufmontiers du fait de sa desserte satisfaisante par la RD 603 (ex. RN 3) qui sera aménagée en voie express pour assurer une continuité avec le tissu urbain existant aux abords de Meaux.

L'autorité environnementale relève que ce projet fait partie de la ZAC du « Parc d'activités du Pays de Meaux », d'une superficie totale d'environ 160 hectares, réalisée en deux tranches, très consommatrice d'espaces agricoles avec un impact paysager fort quant à l'intégration d'activités commerciales à l'entrée de ville située à l'Ouest de l'agglomération meloise.

L'autorité environnementale considère qu'une extension urbaine dans ce secteur serait à intégrer dans l'environnement en respectant l'identité du territoire.

1.4. Description générale du projet

Dans le schéma directeur de région de Meaux, approuvé 19 mars 1997 et révisé le 13 décembre 2001, la Communauté d'Agglomération du Pays de Meaux – CPAM a prévu la création de la Zone activité intercommunale. Dans ce cadre, la commune de Chauconin-Neufmontiers (Seine-et-Marne) a prévu d'aménager 160 hectares d'espaces agricoles, comprenant un centre commercial de 15,2 hectares situés en bordure de deux ronds-points sur la rocade de Meaux, où se rejoignent RD 603 (ex RN3) et la RD 5. Le projet consiste en la réalisation d'un centre commercial, dénommé « Les saisons de Meaux » de 65800 m² et le « bâtiment L » de 46100 m², ainsi que d'espaces verts et ludiques de 48 000 m², 2500 places de parkings en silos et des jardins familiaux. Dans ce secteur qui sera constitué principalement de zones d'activités, un travail de couture urbaine permettra de composer une entrée de ville reliant le projet de ZAC du « Parc d'activités du Pays de Meaux » à l'ouest de Meaux. L'opération consiste à aménager 7 corps de bâtiments principaux organisés autour de rues intérieures à l'air libre. Au sud du site, une grande place d'animation est assortie d'un parvis marquant l'entrée de ville de Meaux pour les automobilistes venant de Paris et piétonne pour les personnes venant au centre commercial. Les préoccupations environnementales visent, notamment, l'intégration des bâtiments projetés avec les espaces de proximité par la création de voies piétonnes. Une desserte par les transports en commun est assurée par des autobus depuis la gare de Meaux. Des voies réservées aux circulations douces viendront jusqu'à la ZAC du « Parc d'activités du Pays de Meaux » et permettront de relier le Lycée technique Pierre de Coubertin et le centre commercial. Par ailleurs, des bassins de rétention des eaux pluviales et des noues participeront au paysagement des alentours du centre commercial.

2. Analyse de l'étude d'impact

Dans sa forme, le dossier présenté est globalement très satisfaisant et l'étude d'impact est complète, détaillée et bien illustrée par des croquis, des cartes et des photographies. L'ensemble du dossier de permis de construire comprend de nombreux plans ainsi que des photomontages très utiles à la compréhension du projet.

2.1. Description de l'état initial

La description de l'état initial permet d'apprécier les principaux enjeux de l'opération. L'état initial faune-flore présente 57 espèces végétales dont 5 arborées et 5 espèces d'avifaune sans valeur patrimoniale ni intérêt communautaire. Une Zone de Protection Spéciale est répertoriée à environ 2 kilomètres au Sud-Est du site. Il s'agit de la ZPS des « Boucles de la Marne » n° FR112003. Actuellement, le terrain est un terrain en friche à urbaniser. Il est en faible pente vers le Sud-Ouest (1% à 2,5%) et se situe à la limite entre des espaces urbanisés principalement par des maisons individuelles et des terrains voués à l'activité agricole sur lesquels s'exerce une culture extensive. Il est bien desservi par la RD 603 (ex. RN3) et la RD5.

Le terrain n'est pas concerné par le captage d'eau potable ni par les risques d'inondations. En ce qui concerne les pollutions et les nuisances, la qualité de l'air au niveau de la zone d'étude est bonne à 71% et moyenne à 29% du temps, ce qui signifie que la qualité de l'air est bonne. Dans le cadre du plan de déplacements urbains - PDU d'Ile-de-France et des PDU locaux, la Communauté d'agglomération du pays de Meaux a validé le projet communautaire qui vise notamment une réduction de la circulation automobile et favorise l'utilisation des autres moyens de transports autobus ou vélos.

2.2. Justification du projet retenu

Le projet présenté n'a pas fait l'objet de variantes d'aménagement permettant de présenter des solutions alternatives, en particulier en proposant des implantations de commerces en centre-ville. Le projet fait état d'un parti architectural ouvert sur le reste de la ville de Meaux à l'Est et d'un choix de matériaux et de végétaux de qualité.

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

En premier lieu, s'agissant des modalités d'intégration du projet dans l'environnement, l'espace commercial « Les saisons de Meaux » et du « Bâtiment L » se trouve être mis en valeur par une démarche environnementale de la société Immochan qui souhaite apporter une qualité environnementale des sites commerciaux, une anticipation des règlements liés à la gestion de l'énergie, la gestion de l'eau, la maîtrise des déchets d'activité, la qualité environnementale de l'aménagement des boutiques. Un système de management environnemental BRE Environnemental Assesment Method (BREEAM) permettra d'inscrire le projet dans le cadre d'une démarche d'optimisation environnementale.

En ce qui concerne l'aménagement paysager du site, l'autorité environnementale est sensible au parti d'aménagement retenu qui vise à construire, dans le grand paysage de Chauconin-Neufmontiers, un nouveau parc d'activités de qualité, dans un environnement agricole. Les bâtiments ayant une faible hauteur viendront s'intégrer aux aménagements paysagers du site qui s'étendent sur plus de 48000 m² plantés et que 33000 m² de toitures seront végétalisées. Pour autant, ces toitures ne peuvent être assimilées à du milieu naturel. Bien que le projet de centre commercial soit éloigné du centre-ville et qu'il soit consommateur d'espaces, il n'y a pas de mesures compensatoires prévues, mais de nombreuses mesures d'aménagement, telles qu'une ouverture sur un bassin de rétention d'eau planté, la conservation de buttes enherbées. Le choix d'aménagement des voies de circulation sera accompagné par des plantations d'arbres d'alignement de hautes-tiges et de haies de sujets d'essences locales. Ces plantations pérennes et ces espaces verts pourraient constituer les premiers éléments de maintien de la biodiversité.

Le principe d'assainissement retenu repose sur un système de noues et de bassins filtrants planté, notamment de plantes oxygénantes, permettant l'abattement des polluants et la limitation du débit avant le rejet vers une station de refoulement conduisant à la station d'épuration de Meaux (actuellement utilisée à 50% de sa capacité). Les hypothèses de dimensionnement sont conformes aux préconisations du SDAGE Seine-Normandie qui favorisent les mesures de gestion des eaux de ruissellement à la source, en privilégiant l'infiltration, le stockage ou le recyclage des eaux pluviales plutôt que leur transfert en réseau. L'autorité environnementale constate que les principes du SDAGE qui ne se limitent pas à la lutte contre le ruissellement, l'érosion et la protection des personnes sont bien pris en compte par la mise en œuvre des bassins de rétention planté et des noues, en vue de participer à la lutte contre les pollutions. Par ailleurs, les eaux pluviales des toitures et de surface seront récupérées partiellement, traitées et réutilisées pour l'arrosage.

Sur le site, l'autorité environnementale retient que les déplacements sont facilités par la proximité de la RD 603 (ex RN3) et la RD 5. Les trafics induits par cette opération emprunteront la Rocade Ouest de Meaux, créée en 2006, pour désengorger la circulation du centre-ville. Par ailleurs, des liaisons par autobus sont assurées depuis la gare de Meaux.

L'autorité environnementale se félicite de voir que le projet de permis de construire du centre commercial « Les saisons de Meaux » et du « bâtiment L » favorise les modes de transports alternatifs à l'automobile au cœur de l'opération par la création de voies adaptées aux circulations douces (vélos, piétons) entre la ZAC, le centre commercial et le lycée Technique tout proche dans la continuité des aménagements existants, en liaison avec le réseau de transport en commun et les arrêts d'autobus situés à proximité,

conformément aux directives du Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile de France.

Dans le domaine de l'énergie, l'autorité environnementale regrette que le dossier n'ait pas permis au projet d'avancer davantage vers un choix énergétique en faveur des énergies renouvelables ou en recherchant d'autres possibilités d'orientations et d'isolation des bâtiments. Des mesures seront à prendre très en amont dans ce domaine.

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. L'analyse des effets du projet sur l'environnement est claire, mais les mesures compensatoires présentées ne sont que des mesures d'accompagnement du projet. Par ailleurs, l'ajout du plan de situation du projet, ainsi qu'une esquisse et une photographie aérienne permettent au lecteur de se faire une opinion 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 de l'Environnement d'Ile-de-France. Celui-ci doit être joint au dossier mis à l'enquête publique, notamment, dans le cadre de la procédure Loi sur l'eau.

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



Daniel CANEPA