

Direction régionale de l'Environnement  
d'Ile-de-France

Bassin Seine-Normandie

N° 10.10132.851 D.10EN/BSN.

Évaluation environnementale des projets

Le **02 MAR 2010**

## **Avis de l'autorité environnementale sur le projet d'aménagement du centre commercial Plaisir-Sablons**

### **Résumé de l'avis**

Le présent avis porte sur le dossier de permis de construire de la société Plaisimmo pour la requalification du centre commercial de Plaisir-Sablons.

Il s'agit de moderniser le bâtiment et les équipements en vue de redynamiser le secteur et de favoriser l'arrivée de nouvelles enseignes. Ce projet permettra également d'améliorer le cadre du site en offrant une nouvelle architecture et en améliorant les transitions avec les zones résidentielles voisines.

Certaines rubriques de l'étude d'Impact auraient mérité d'être approfondies, notamment la gestion des nuisances liées à la phase chantier et la gestion des eaux pluviales. En effet, en matière de bruit, la proximité d'habitations doit conduire le maître d'ouvrage à proposer des mesures suffisantes et adaptées pour réduire les nuisances des travaux.

La proposition d'installation de panneaux photovoltaïques est une démarche intéressante qui doit être soulignée. Des mesures concrètes devront accompagner ce parti pour limiter les consommations énergétiques de la structure commerciale.

\*

\* \*

*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<sup>er</sup> 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 l'autorité compétente tient compte pour prendre la décision d'autoriser ou non le projet.

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

Le centre commercial actuel de Plaisir-Sablons est situé sur le territoire de la commune de Plaisir au sein d'un important secteur commercial. Ce secteur se compose de différentes unités, se développant le long d'un axe routier important en 2x2 voies. De nombreux pavillons sont situés sur la partie Sud de la structure commerciale.

Le vieillissement du centre commercial a conduit le pétitionnaire à proposer un projet important de requalification des structures et des équipements. Le projet comprend notamment :

- l'agrandissement global du site ;
- la réaffectation de certaines surfaces existantes ;
- la modernisation générale ;
- la redéfinition architecturale et paysagère.

Pour la réalisation de cette opération, le pétitionnaire précise que le projet bénéficiera d'un développement qualitatif, soucieux du respect de l'environnement.

Le dossier présenté ici représente la demande de permis de construire, soumise à l'élaboration d'une étude d'impact en application des articles L.122-1 et suivants du code de l'environnement.

## **2. L'analyse de l'étude d'impact**

Le pétitionnaire a fait le choix de distinguer d'une part les effets temporaires liés à la phase travaux, et d'autre part les effets permanents liés à l'exploitation du centre commercial. Les mesures proposées par le pétitionnaire pour éviter, réduire ou compenser les impacts sont présentées au sein d'une rubrique spécifique.

Les observations de l'autorité environnementale portent plus particulièrement sur les effets de la phase travaux, la gestion des eaux pluviales, l'énergie et les plantations.

Les principaux impacts de ce projet seront dus aux opérations de chantier. La proximité d'habitations devra conduire le pétitionnaire à veiller à réduire de façon forte les nuisances sur les populations voisines.

Les différents effets potentiels de cette phase sont bien décrits dans le dossier, notamment les nuisances sonores, les envols de poussières et la gestion des déchets. Cependant, les mesures proposées par le pétitionnaire pour les réduire auraient pu être détaillées et que leur mise en œuvre soit explicitée. En lien avec la volonté du maître d'ouvrage de réaliser une opération respectueuse de l'environnement, une démarche de « chantier vert » pourrait être développée.

Le projet prévoit une gestion spécifique pour les eaux pluviales issues de l'exploitation du site (eaux des parkings et des voiries et eaux de toits). Il est prévu pour le traitement des pollutions portées par ces eaux, des dispositifs de déboureur-séparateur à hydrocarbures. Sur ce point, l'autorité environnementale souhaite préciser que ces ouvrages sont conçus pour épurer des flux continus et des eaux fortement chargées en hydrocarbures libres. Or, les pluies sont des phénomènes intermittents qui ne peuvent donc pas être efficacement pris en charge par ces systèmes. En outre, il apparaît que les concentrations « classiques » des eaux pluviales en hydrocarbures libres sont très inférieures aux objectifs de traitement exprimés en concentration de ces ouvrages. Il semble donc qu'ils ne sont pas les plus adaptés pour le traitement de la pollution chronique des eaux pluviales. Des dispositifs avec bassins et volume « mort », des dispositifs de filtres à sable ou de décanteurs lamellaires seraient à privilégier.

S'agissant de la maîtrise de l'énergie, le pétitionnaire propose la mise en œuvre de dispositifs spécifiques pour limiter les consommations des bâtiments et produire une énergie propre renouvelable.

Tout d'abord, le dossier indique que l'éclairage naturel sera favorisé. Cette démarche permettra en effet de réduire les consommations et d'apporter des ambiances agréables aux futurs utilisateurs de la zone.

De plus, il est prévu sur le toit du centre commercial, l'installation de panneaux photovoltaïques. L'énergie produite permettra ainsi d'alimenter les réseaux d'éclairage du parking souterrain. Cette démarche doit être soulignée et encouragée. Cependant, il est dommage que les caractéristiques de cette installation ne soient pas précisées. En effet, l'état initial de l'étude d'impact présente les consommations électriques du bâtiment. Il aurait été intéressant que le dossier précise le pourcentage que représente cette énergie produite par rapport à la consommation totale du bâtiment.

Le dossier indique que tout un mail d'arbres sera dessiné pour offrir une interface végétale entre les pavillons et le centre commercial. Sur ce point, l'autorité environnementale rappelle qu'il conviendra de favoriser des essences autochtones et que la gestion de ces espaces pourra développer des mesures écologiques, en vue de limiter l'utilisation de produits chimiques potentiellement polluants.

Si le dossier aurait pu être amélioré sur les points soulevés ci-dessus, ce projet de requalification permettra d'améliorer sensiblement le site existant et d'offrir aux usagers un cadre de vie plus agréable.

### **3. Le 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 aborde bien l'ensemble des domaines.

On peut toutefois regretter l'absence de synthèses au niveau des différentes parties, telles que les enjeux ou les impacts environnementaux. En effet, ces éléments peuvent permettre de faciliter la compréhension de tous.

### **4. 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.

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

**Daniel CANEPA**

