



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE DE LA RÉGION D'ÎLE-DE-FRANCE

Direction régionale et interdépartementale  
de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France  
N° 2010/124651/DRIEE.

Le 04 AOUT 2010

Évaluation environnementale des projets

**Avis de l'autorité environnementale sur le projet d'extension du centre commercial « Shopping Parc » dans la ZAC du Carré Sénart à Lieusaint (Seine-et-Marne).**

**Résumé de l'avis**

Le présent avis porte sur l'étude d'impact relative à une demande de permis de construire concernant l'extension du centre commercial « Shopping Parc – PC0772511000002 » dans la ZAC du Carré Sénart à Lieusaint (Seine-et-Marne).

Cette opération consiste à aménager une deuxième phase d'extension du centre commercial régional du Carré Sénart par la réalisation de 16 009,31 m<sup>2</sup> et la création de 434 places de stationnement supplémentaires sur environ 16 hectares d'espaces agricoles en friches, situé au sud du village de Lieusaint à proximité d'un échangeur sur l'autoroute A5 a et à environ 10 kilomètres au nord de Melun.

L'autorité environnementale relève que ce projet fait partie de la ZAC du « Carré », d'une superficie totale d'environ 231 hectares très consommatrice d'espaces agricoles dans un espace en mutation depuis le développement de la ville nouvelle de Sénart et qui aura un impact paysager fort sur la qualité de l'entrée de ville au nord de l'agglomération melunaise. Cependant, 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. Le projet viendra compléter le centre commercial existant en donnant une image de centre-ville volontairement orientée vers le développement durable où s'intègrent notamment le traitement végétal, la mise en œuvre de bois en façade, les capteurs solaires, la réalisation de liaisons douces. Dans le domaine de l'eau, le principe d'assainissement retenu permettra l'abattement des polluants et la limitation du débit dans un réseau séparatif avant leur rejet vers une station de refoulement. Pendant la phase de chantier, des mesures de management environnemental permettront de limiter au maximum les nuisances. Les constructions seront exécutées avec des matériaux recyclables 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 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°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 locale tient compte pour prendre la décision d'autoriser ou non le projet.

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

A environ 44 km au sud de Paris-Notre-Dame, dans l'agglomération de Melun (Seine-et-Marne), la SNC Maltese souhaite réaliser à Lieusaint, dans le cadre du projet de Zone d'Aménagement Concerté - ZAC du Carré, un projet d'extension du centre commercial Shopping Parc – PC N° 0772511000002, sur environ 16 hectares d'espaces agricoles en friches, situé au sud du village de Lieusaint à proximité d'un échangeur sur l'autoroute A5 a et à environ 10 kilomètres au nord de Melun.

Conformément aux objectifs du SDRIF, le territoire de Sénart, dont la commune de Lieusaint est une partie constituante, est identifié sur la cartographie du schéma directeur comme pôle d'intérêt régional à vocation économique du fait de sa desserte satisfaisante par l'autoroute A5 pour assurer une continuité avec le tissu urbain existant aux abords de Melun.

L'autorité environnementale relève que ce projet fait partie de la ZAC du « Carré », d'une superficie totale d'environ 231 hectares, très consommatrice d'espaces agricoles dans un espace en mutation depuis le développement de la ville nouvelle de Sénart et qui aura un impact paysager fort sur la qualité de l'entrée de ville au nord de l'agglomération melunaise.

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 local de Sénart, approuvé les 18 mai et 15 novembre 2000, « le Carré Sénart » constitue un projet d'urbanisme qui s'inscrit prioritairement dans le cadre du développement de ville nouvelle de Sénart car il en constitue le dispositif central. Le dossier précise que ce projet sera favorable au développement économique. La progression du taux d'emploi devrait s'équilibrer avec l'accroissement de la population résidente. Le projet consiste en la réalisation de la deuxième phase de l'extension du centre commercial, dénommé « Shopping Parc » de 16009,31 m<sup>2</sup>, comprenant des boutiques de grandes tailles et deux restaurants, la création de 434 places de stationnement supplémentaires, ainsi que d'espaces verts. Dans ce secteur à vocation commerciale, un travail de couture urbaine permettra de composer une entrée de ville reliant le projet de ZAC du « Carré » au nord de l'agglomération melunaise. Les préoccupations environnementales visent, notamment, l'intégration des bâtiments projetés avec les espaces de proximité par la création de voies piétonnes et cyclables. Une desserte par les transports en commun est assurée par 6 lignes d'autobus qui sera renforcée ultérieurement par la nouvelle ligne de transports collectifs en site propre reliant la ville nouvelle de Sénart et Corbeil-Essonne. La gare RER Lieusaint-Moissy constitue un pôle d'échange avec le réseau Sénart Bus.

## **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 en couleur 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.

Le terrain sur lequel sera réalisé le Shopping Parc est plat. Il s'agit d'une ancienne parcelle agricole qui a été défrichée lors de la première phase d'extension du centre commercial du Carré Sénart. Ce terrain se situe dans un secteur urbanisable à proximité d'immeubles de bureaux « le trait d'union » et de restaurants.

L'état initial faune-flore indique notamment que les espèces d'oiseaux repérées dans la zone d'étude n'ont pas d'intérêt patrimonial et sont généralement communs en Ile-de-France. Le dossier indique que suite à la mise à nu du terrain, les différents oiseaux mentionnés ne peuvent y trouver ni nourriture, ni refuge. Le site du Shopping Parc est éloigné des forêts de Sénart et de Rougeau qui constituent des espaces forestiers d'intérêt écologique reconnus et il ne présente pas de lien avec des continuités écologiques (cf. Carte des grands éléments de la trame verte et bleue p.203). Sur le site, les arbres et les buissons anciennement présents ont été abattus lors de la première phase de travaux, mais le dossier souligne que le projet architectural prévoit leur remplacement.

Le projet s'insère dans des espaces urbanisables avoisinant la ZAC du Carré Sénart sur lesquels s'exercent encore des activités agricoles (cf. photographie aérienne de l'occupation du sol. pp. 211 et 215). Les habitations les plus proches sont les fermes du Varatre et de Servigny, un lotissement à Lieusaint, à environ 500m, et un autre lotissement à Savigny-le-Temple, à environ 800m. Le terrain est bien desservi par l'autoroute A5.

La zone d'étude ne comprend pas de captages d'eau potable et n'est pas concernée 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 a fait l'objet d'une campagne de mesures du fait de la proximité de l'autoroute A5.

Les concentrations de polluants, notamment de dioxyde d'azote, respectent l'objectif de respect de bonne qualité de l'air. L'étude de bruit a permis de mesurer des valeurs de bruit existant sur le site du projet, notamment près de l'autoroute A5 (point 2) et de la RD 402 (point 4) sans que les niveaux sonores diurnes (L<sub>aeq</sub>) soient au dessus des limites réglementaires.

## **2.2. Justification du projet retenu**

Le projet présenté a fait l'objet de deux variantes d'aménagement permettant de présenter des solutions alternatives quant aux accès. Le premier parti d'aménagement n'avait qu'un seul accès au niveau du giratoire qui jouxte le Centre Commercial de Carré Sénart au niveau de l'Allée de l'Avant-Scène et ne permettait pas d'assurer une fluidité du trafic vers l'espace de stationnement, causant des nuisances liés à une mauvaise gestion des accès du projet, et, d'autre part, un manque d'espaces verts. Le deuxième parti d'aménagement qui est retenu envisage les bâtiments projetés d'une manière plus éclatée et répartis de façon homogène sur la parcelle en privilégiant un accès au parking situé au centre par un bouclage routier avec plusieurs accès qui réduit les nuisances et permet de dégager de la surface pour la création d'espaces verts conçu de façon écologique. La recherche d'un équilibre entre la surface bâtie et la surface végétale est engagée. Une plantation d'arbres de haute-tige crée un filtre entre l'espace de stationnement et le centre commercial. Un traitement des façades et un choix de matériaux et de végétaux de qualité est recherché pour donner une cohérence non seulement à l'extension du « Shopping Parc », mais à l'ensemble des façades arrières des bâtiments construits, en associant des clins de bois brut, des panneaux métalliques, du verre et des murs végétaux. Le projet est conçu sous un angle de développement durable affirmé (économies d'énergie, diminution de la pollution de l'air et création d'emplois) par l'intégration de moyens de contrôle énergétique et d'un système de production d'électricité photovoltaïque innovant.

## **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 « Shopping Parc » se trouve être mis en valeur par une démarche environnementale de la SNC Maltese 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, la qualité environnementale de l'aménagement des boutiques, de plus un engagement concernant la place des espaces verts dédiés à un retour progressif de la biodiversité (notamment des espèces d'oiseaux repérées) est venu compléter cette démarche.

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 du « Carré Sénart », une extension du centre commercial de qualité, dans un environnement agricole en mutation. Les bâtiments ayant une faible hauteur viendront s'intégrer aux aménagements paysagers prévus par le maître d'ouvrage. Bien que le projet de centre commercial soit éloigné du centre-ville de Melun et qu'il soit consommateur d'espaces agricoles, la ZAC du Carré Sénart est situé au cœur d'un espace urbanisable (cf. SDRIF avril 1994). En conséquence, il n'y a pas de mesures compensatoires prévues, mais de nombreuses mesures d'aménagement, telle qu'une végétalisation par un ensemble d'espèces arborées qui viendra en continuité du tracé du projet de la première phase de travaux. Ces plantations pérennes et ces espaces verts pourraient constituer les premiers éléments de retour des espèces faunistiques communes en Ile-de-France et de la biodiversité dans une approche écologique.

Le principe d'assainissement retenu repose sur un système de réseau séparatif permettant l'abattement des polluants et la limitation du débit avant le rejet vers une station de refoulement. Les hypothèses de dimensionnement sont conformes aux préconisations du SDAGE Seine-Normandie, approuvé le 20 novembre 2009 pour la période 2010-2015, qui

favorisent les mesures de gestion des eaux de ruissellement à la source. 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 et une régulation des débits d'eaux pluviales prenant en compte l'ensemble des projets de la ZAC du « Carré ». S'agissant de la pollution chronique provenant principalement sur les parkings, le dossier indique de manière claire les dispositifs prévus pour abattre les pollutions. Ces équipements comportent notamment des séparateurs à hydrocarbures (débourbeurs/déshuileurs) au niveau des ouvrages de pré-traitement en sortie. L'autorité environnementale souhaite signaler que les retours d'expériences sur ces installations montrent une faible efficacité pour traiter les pollutions chroniques des eaux pluviales. En effet, ils semblent plus aptes au traitement des flux importants d'hydrocarbures libres, plutôt qu'au traitement de flux intermittents de polluants sous forme particulaire le plus souvent véhiculés par les eaux de ruissellement. Par ailleurs, le SDAGE privilégie l'infiltration, le stockage ou le recyclage des eaux pluviales plutôt que leur transfert en réseau.

Sur le site, l'autorité environnementale retient que les déplacements sont facilités par la proximité de l'autoroute A5. Par ailleurs, des liaisons par autobus sont assurées depuis la gare RER Lieusaint-Moissy. L'autorité environnementale se félicite de voir que le projet de permis de construire d'extension du centre commercial « Carré Sénart » par le projet « Shopping Parc » 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) et de 326 places vélos, entre la ZAC et le centre commercial 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 ce secteur, le SAN de la Ville nouvelle de Sénart développe un réseau de pistes cyclables cohérent, tant pour les liaisons locales que pour les échanges inter-urbains.

Dans le domaine de l'énergie, l'autorité environnementale est sensible au choix du maître d'ouvrage de permettre au projet d'avancer vers un choix énergétique en faveur des énergies renouvelables comme l'énergie solaire par la mise en œuvre d'un revêtement d'étanchéité photovoltaïque « Soprasolar » sur les toitures et qui a recueilli un avis favorable du Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (Avis technique du CSTB du 9 juillet 2009).

Pendant la phase de chantier, des mesures de management environnemental permettront de limiter au maximum les nuisances par des horaires de chantier uniquement de jour et des circulations des engins sur des itinéraires adaptés. Un espace au nord du projet sera dédié à la logistique du chantier et au stockage d'engins et de matériel afin de limiter les nuisances associées aux travaux de chantier. Les constructions seront exécutées dans le cadre d'une démarche de développement durable avec des éléments recyclables (bois, métal, verre) qui sont préférables aux matériaux composites.

#### **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 directs, indirects, permanents et temporaires 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 que d'une photographie aérienne auraient permis 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 et Interdépartementale de l'Energie et de l'Environnement d'Ile-de-France.

Celui-ci doit être joint au dossier mis à l'enquête publique.

Pour le Préfet de la Région d'Ile-de-France,  
Préfet de Paris, et par délégation,  
Le Préfet, Secrétaire Général,

**Laurent FISCUS**