

Le 08 JUIL 2011

Évaluation environnementale des projets

Nos réf : EE-323-11-9265

Avis de l'autorité environnementale sur le projet de construction d'un parc d'activités commerciales à Villennes-sur-Seine (Yvelines)

Résumé de l'avis

Le présent avis porte sur l'implantation d'un parc d'activités commerciales sur la commune de Villennes-sur-Seine (Yvelines). Il s'agit de la demande de permis de construire n° PC 078 672 11 G1008, présentée par la société SCI Tosniop.

Le projet est localisé sur un terrain de 2,9 hectares au sein de la zone commerciale des Quarante Sous. Le site est actuellement occupé par un bâtiment industriel désaffecté, qui sera démoli dans le cadre du projet. Des commerces liés à l'équipement de la personne, de la maison, aux loisirs, seront accueillis dans les deux nouveaux bâtiments construits.

L'autorité environnementale souligne ce choix de requalification d'une friche industrielle, ainsi que l'engagement du pétitionnaire dans une démarche de certification de la qualité environnementale. Une orientation pertinente des bâtiments par rapport au soleil, la mise en place d'une toiture végétalisée sont par exemple prévues.

Les impacts du projet liés à la gestion des eaux pluviales, aux nuisances sonores, à la qualité de l'air, sont appréhendés. Certaines précisions complémentaires seraient cependant souhaitables, et notamment pour ce qui concerne le dimensionnement du bassin de rétention des eaux pluviales, la présence éventuelle d'une pollution des sols, liée aux activités passées sur le site, et une parfaite prise en compte du risque amiante.

Les difficultés de circulation sur la route départementale RD113, déjà observées à l'heure actuelle, risquent de s'accroître avec les augmentations de trafic générées par ce projet mais également par d'autres projets d'extension de la zone commerciale. Pour répondre à cet enjeu difficile à analyser en termes d'impact environnemental (bruit, pollution...), le pétitionnaire a prévu la création d'un giratoire, pour assurer une desserte optimale de son parc d'activités commerciales, en complément du giratoire prévu par le Conseil Général des Yvelines au carrefour RD113/RD45.

*

* *

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 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 l'autorité compétente tient compte pour prendre la décision d'autoriser ou non le projet.

1.3. Contexte du projet

Le projet, présenté par la société SCI Tosniop, porte sur l'implantation d'un parc d'activités commerciales, dénommé « Retail Park », sur la commune de Villennes-sur-Seine, en limite avec la commune d'Orgeval, dans le département des Yvelines.

Le projet est localisé au sein de la zone commerciale des Quarante Sous, qui s'étend le long de la route départementale RD113 et de l'autoroute A13. Le site d'implantation, d'une surface de 2,9 hectares, est actuellement occupé par un bâtiment industriel désaffecté.

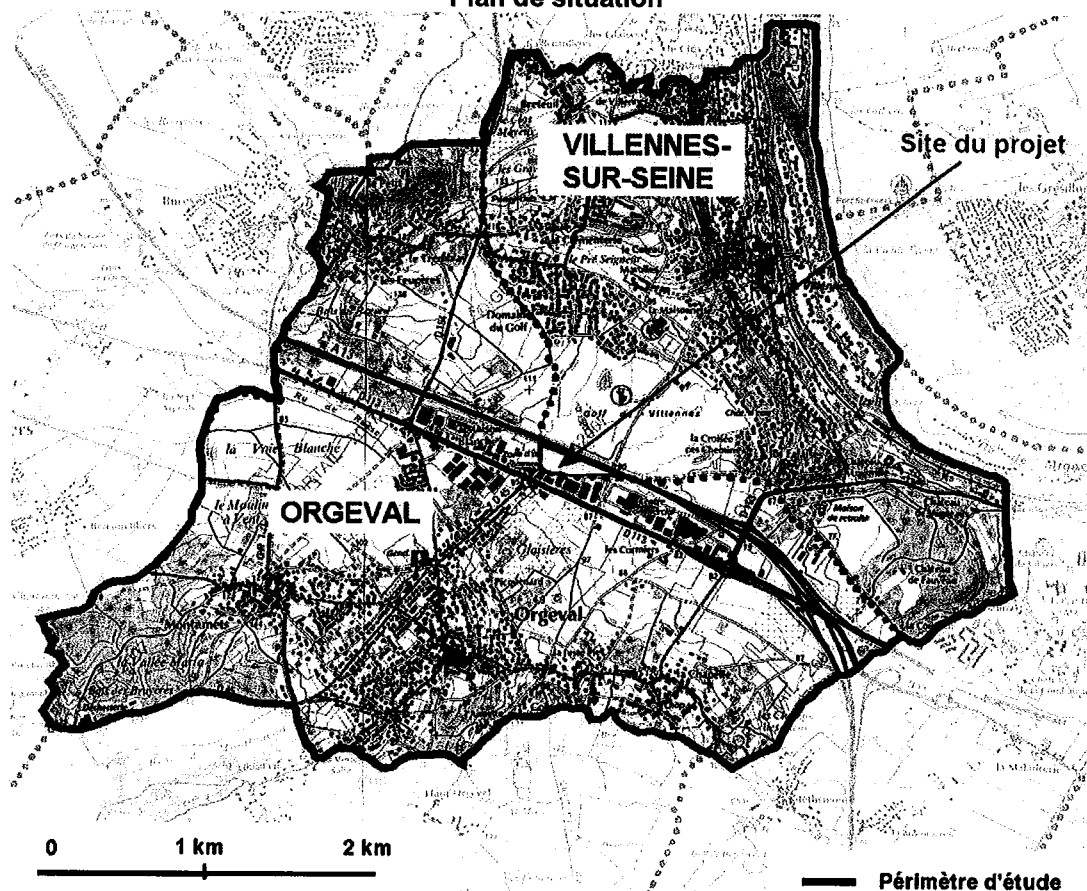
Le projet prévoit :

- la démolition du bâtiment existant ;
- la création de 11 moyennes surfaces (surface de vente supérieure à 300 m²), réparties sur deux bâtiments, et d'un parc de stationnement de 420 places ;
- l'aménagement d'un giratoire à l'entrée du site.

La Surface Hors Œuvre Nette (SHON) totale du projet est de 11 577 m². Les commerces accueillis seront liés à l'équipement de la personne, de la maison, aux loisirs...

Le nombre d'emplois créés par l'implantation des magasins est évalué à 110 équivalents temps plein.

Plan de situation



Source : Dossier de demande de permis de construire (SCI Tosniop – février 2011)

L'avis de l'autorité environnementale porte sur l'étude d'impact du projet (SCI Tosniop - février 2011), accompagnant la demande de permis de construire n° PC 078 672 11 G1008. En effet, en application des dispositions de l'article R.122-8 9° du code de l'environnement, les projets de construction créant une superficie à usage de commerce supérieure à 10 000 m² sont soumis à la réalisation d'une étude d'impact.

2. Les enjeux environnementaux

L'état initial de l'environnement réalisé dans l'étude d'impact est de bonne qualité. Des cartes et graphiques aident à la bonne compréhension des sujets abordés.

Il a été réalisé en deux étapes : présentation des enjeux sur l'aire d'étude retenue (territoire communal de Villennes-sur-Seine et partie nord du territoire communal d'Orgeval, cf. carte ci-dessus), puis présentation du site sur lequel s'implantera le parc d'activités.

Les enjeux environnementaux importants, dont le projet doit tenir compte, sont présentés ci-dessous.

S'agissant du paysage et du patrimoine, l'analyse paysagère menée dans l'étude d'impact est satisfaisante. Le projet n'est pas situé dans ou à proximité du périmètre de protection d'un monument historique ou d'un site classé ou inscrit. Il sera intégré dans la zone commerciale, entre la route départementale RD113 et l'autoroute A13, et le caractère paysager actuel du site est jugé peu attractif.

Les vues depuis le site, mais également les vues du site depuis les alentours, sont analysées et plusieurs photographies sont présentées. Le projet sera en particulier visible depuis l'autoroute.

En termes de milieux naturels, le site du projet n'est concerné par aucun zonage réglementaire. Un relevé floristique et faunistique a été effectué sur le terrain en avril 2010. Le pétitionnaire indique que l'intérêt floristique est limité, et souligne que le réaménagement permettra d'améliorer la situation par rapport à la présence d'espèces envahissantes (arbre aux papillons). Quelques espèces d'oiseaux, nichant sur le site ou à proximité, ont été observées : Bergeronnette Grise, Fauvette grise, Pinson des arbres, Linotte mélodieuse... Le pétitionnaire note que ces espèces sont communes et ne présentent aucun critère de rareté.

L'autorité environnementale précise que les espèces d'oiseaux citées sont protégées, quoique communes, et rappelle que les dispositions de l'article L.411-1 du code de l'environnement interdisent de perturber et de détruire les espèces protégées. Des mesures d'évitement et de réduction d'impact spécifiques devront être proposées à l'appui d'une demande de dérogation à l'interdiction de destruction de ces espèces. Ce dossier sera soumis à l'avis du Conseil National de Protection de la Nature (CNP).

Le pétitionnaire indique qu'aucun site Natura 2000 ne concerne l'aire d'étude et fournit une carte des sites Natura 2000 présents dans le département. Cette indication n'est pas formellement une évaluation des incidences du projet sur Natura 2000, comme l'exige la réglementation, que le projet soit situé ou non dans un site Natura 2000 (article R.414-19 du code de l'environnement). Le contenu de cette étude est défini à l'article R.414-23 du code de l'environnement et peut se limiter à la présentation et à l'exposé définis au I de cet article, dès lors que cette première analyse conclut à l'absence d'incidence significative sur tout site Natura 2000.

En ce qui concerne la pollution des sols, le pétitionnaire indique que l'inventaire Basol des sites pollués appelant une action des pouvoirs publics ne signale aucun site pollué sur la commune de Villennes-sur-Seine. Il précise par ailleurs que le bâtiment existant, aujourd'hui désaffecté, était occupé jusqu'en 2007 par une société spécialisée dans la location de matériels pour réception et décoration éphémère, mais il n'a pas réalisé de diagnostic de pollution des sols.

Toutefois, la nature des activités passées, potentiellement polluantes, n'est pas décrite précisément. Le plan masse de l'existant, fourni dans le dossier de permis de construire, mentionne en particulier la présence d'une station-service et d'un transformateur. En outre, l'activité menée sur la parcelle située à l'est n'est pas explicitée.

L'autorité environnementale recommande que le pétitionnaire s'assure de l'absence de pollution des sols compatible avec l'usage futur du site, qui prévoit notamment l'installation d'un parc de jeux pour enfants.

Pour ce qui concerne le risque amiante, le pétitionnaire note que le contrôle effectué par le bureau Veritas conclut à l'absence d'amiante dans le bâtiment, mais il ne précise pas s'il s'agit d'un repérage spécifique avant démolition.

L'autorité environnementale rappelle que les informations figurant dans le dossier technique amiante (DTA) ne sont pas suffisantes en cas de démolition, car établies sur la base de repérage des matériaux amiantés accessibles sans sondages destructifs. Le cas échéant, un repérage spécifique avant démolition devra être réalisé, conformément à l'article R.1334-27 du code de la santé publique et à l'arrêté du 2 janvier 2002 relatif au repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition.

Des mesures de bruit ont été effectuées, pour caractériser le niveau sonore actuel, en bordure du site ainsi que vers l'habitation la plus proche, située à environ 270 mètres. Le pétitionnaire constate que l'ambiance sonore est influencée par le trafic, notamment autoroutier. Le niveau de bruit résiduel vers le riverain le plus proche, à prendre en compte pour vérifier que le projet respectera la réglementation, est estimé à 41 dB(A).

L'autorité environnementale relève que l'état initial aurait pu être complété pour tenir compte des nouveaux bâtiments en cours de construction, dont certains accueilleront des logements, situés à environ 200 mètres du projet. Cependant, le pétitionnaire a considéré par défaut une hypothèse de niveau de bruit résiduel plutôt pessimiste, ce qui va donc dans le sens de la sécurité.

En termes de desserte, l'accès à la zone commerciale se fait principalement par la route départementale RD113. Des comptages routiers ont été réalisés sur les différentes voies de la zone d'activités. A l'heure actuelle, les trafics sont importants aux heures de pointe du matin, du soir et du samedi. Le pétitionnaire remarque de plus que l'absence de cohérence dans les cheminements internes de la zone d'activités induit des difficultés de circulation et un risque d'accidents.

L'étude indique également qu'une extension de la zone commerciale est prévue sur la commune d'Orgeval, de part et d'autre du carrefour RD45/RD113 (au sud du site du projet). Un des projets commerciaux est d'ores et déjà en cours de construction.

Enfin, le pétitionnaire précise que le Conseil Général des Yvelines a prévu l'aménagement d'un giratoire au niveau du carrefour RD45/RD113.

L'autorité environnementale note que, compte-tenu des difficultés actuelles déjà observées, et des différents projets d'extension envisagés, la desserte et la circulation sur la zone commerciale sont des enjeux particulièrement importants.

L'accès au site est également possible en transport en commun, plusieurs lignes de bus disposant d'arrêts à proximité. En revanche, il n'existe pas d'aménagement cyclable desservant le site.

En termes de risques naturels, le dossier indique que le site d'implantation n'est pas concerné par un risque d'inondation, sismique ou lié à la présence d'anciennes carrières.

L'autorité environnementale précise que le projet est situé dans un secteur soumis à un aléa fort de retrait-gonflement des argiles, d'après les cartes publiées sur le site du Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) : les terrains argileux gonflent ou se rétractent en fonction des variations de teneur en eau, ce qui peut induire des mouvements différentiels pour les constructions. Le pétitionnaire n'indique pas l'existence de ce risque, mais il a cependant fait réaliser une étude géotechnique, qui a déterminé les fondations nécessaires pour les futurs bâtiments.

S'agissant de la qualité de l'air, des mesures de concentration en dioxyde d'azote (NO₂), caractéristique de la pollution due au trafic routier, ont été réalisées. Les résultats montrent des valeurs plutôt élevées, respectant néanmoins les objectifs de qualité de l'air.

3. Les impacts environnementaux

3.1 Justification du projet retenu

Le pétitionnaire justifie le choix de ce site, au sein de la zone commerciale des Quarante Sous, du fait de son accessibilité et de la possibilité d'avoir une façade commerciale visible depuis l'autoroute.

Des variantes d'aménagement ont été étudiées. Elles sont présentées, ainsi que les raisons pour lesquelles elles n'ont pas été retenues : l'une prévoyait un bâtiment unique, avec l'inconvénient d'un volume massif et peu attractif, l'autre deux bâtiments distincts mais de forme jugée trop « rigide ». C'est la bonne insertion du projet dans son environnement qui a guidé le maître d'ouvrage dans le choix du projet finalement retenu.

L'autorité environnementale souligne ce choix de requalification d'une friche industrielle, limitant l'étalement urbain et la consommation d'espace agricole ou naturel. Le choix de ne pas conserver et réhabiliter le bâtiment existant aurait toutefois pu être justifié.

Le pétitionnaire affiche une volonté de construction durable, conjuguant éco-construction et gestion optimale des énergies, qui se traduit par l'engagement de la démarche « BREEAM¹ », méthode britannique d'évaluation de la qualité environnementale des bâtiments. Le niveau de certification visé est « bon ».

L'étude présente les différents thèmes visés par cette démarche (management, performance énergétique, transport, gestion de l'eau, etc.), et décline, pour chacun de ces thèmes, les éléments mis en place pour le projet.

L'autorité environnementale relève notamment la mise en place d'une « charte de chantier vert », visant à limiter les nuisances de chantier, une orientation des bâtiments permettant de profiter de l'éclairage naturel et du rayonnement solaire, la mise en œuvre d'une toiture végétalisée sur un des deux bâtiments, améliorant l'efficacité énergétique et limitant l'imperméabilisation, la mise en place de 500 m² de panneaux photovoltaïques sur la toiture de l'autre bâtiment...

En outre, une amélioration de la performance énergétique de 20% à 25% par rapport au niveau réglementaire (RT 2005²) est visée.

Il est dommage que certains des éléments participant à la qualité environnementale du projet soient trop succinctement évoqués, ce qui ne permet pas toujours de savoir comment ils seront effectivement mis en œuvre.

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

Le dossier présente les impacts du projet en distinguant les impacts temporaires des impacts permanents. Des mesures de suppression, de réduction ou de compensation sont ensuite proposées.

Le chantier (démolition et construction) s'étalera sur une durée de 17 mois. L'étude indique les différents effets possibles liés au chantier : bruit, poussières, déchets, pollution accidentelle, etc. Le pétitionnaire indique que les précautions nécessaires pour éviter ces diverses nuisances devront être mises en œuvre, sans toutefois les définir précisément.

En termes de paysage, le pétitionnaire précise que la forme architecturale simple constituée de courbes, les façades épurées, l'espace paysager entre l'autoroute et le projet, qui sera planté d'arbres et d'arbustes, permettront une bonne insertion du projet dans le paysage. Plusieurs visualisations du projet sont présentées, et notamment depuis l'autoroute.

L'étude d'impact précise que les eaux pluviales seront collectées dans un bassin de rétention enterré, avant rejet dans le réseau public d'eaux pluviales. Ce bassin, d'un volume de 1 845 m³, permettra de stocker une pluie de période de retour 100 ans, avec un débit de fuite de 4 L/s/ha. La notice technique du permis de construire fournit la note de calcul du bassin, avec une hypothèse de débit de fuite de 2 L/s/ha. Le résumé non technique indique lui un dimensionnement pour une pluie de période de retour 20 ans.

Il conviendra de préciser les hypothèses effectivement prises en compte, ainsi que les raisons du choix du débit de fuite. En effet, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) Seine-Normandie, non cité dans ce dossier, impose de limiter le débit de fuite à 1 L/s/ha, en l'absence de doctrine locale déterminant un débit spécifique. L'autorité environnementale rappelle que le rejet sera soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau d'assainissement. En outre, les modalités d'entretien des dispositifs, qui s'avèrent souvent difficiles pour ce type de bassin, devraient être détaillées.

Le dossier indique qu'un séparateur à hydrocarbures sera mis en place. L'emplacement de ce dispositif n'est pas précisé. L'autorité environnementale signale que les retours

¹ BREEAM : Building Research Establishment Environmental Assessment Method (méthode d'évaluation de la performance environnementale des bâtiments développée par le BRE).

² RT 2005 : réglementation thermique 2005.

d'expériences sur les installations de ce type montrent une faible efficacité pour traiter les pollutions chroniques des eaux pluviales. 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.

Une autre pièce du permis de construire, la notice environnementale, indique qu'une partie des eaux de pluie sera récupérée pour un usage sanitaire. Cependant, l'étude d'impact ne donne aucune précision à ce sujet.

L'autorité environnementale rappelle que les systèmes mis en place devront se conformer à la réglementation en vigueur relative aux ouvrages de récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, ainsi qu'au contrôle de ces installations (arrêtés du 21 août 2008 et du 17 décembre 2008).

Le dossier n'aborde pas les modalités de gestion prévues pour les espaces verts. L'autorité environnementale recommande que soient privilégiées des solutions d'entretien limitant l'usage de pesticides.

Deux études de circulation ont été réalisées, pour évaluer les flux générés par les nouveaux commerces et préconiser les aménagements nécessaires pour résoudre les difficultés actuelles et accueillir dans des conditions satisfaisantes les augmentations de trafic. La première étude prend en compte le seul projet de centre commercial, la deuxième évalue la situation avec les autres projets commerciaux envisagés dans la zone d'activités. Conformément aux recommandations de la première étude, le pétitionnaire a prévu la création d'un giratoire pour accéder au site. La desserte interne au site (clients et livraisons) a été organisée de manière à optimiser la fluidité de la circulation.

Les autres aménagements proposés (hormis le giratoire RD45/RD113, qui sera réalisé par le Conseil Général des Yvelines) ne semblent pas avoir été pris en compte, notamment l'aménagement du carrefour RD113/route d'Orgeval.

Toutefois, il est précisé que la ville d'Orgeval mène une réflexion afin de réaliser une voie parallèle à l'autoroute, qui assurerait les mouvements internes à la zone d'activités et délesterait ainsi la RD113. Le pétitionnaire précise qu'il a intégré dans son projet l'emprise nécessaire à l'aménagement de cette voie, mais n'en situe pas l'emplacement.

L'autorité environnementale remarque que les explications fournies dans ce chapitre, complètes mais parfois très techniques et pas toujours illustrées, auraient mérité d'être synthétisées pour faciliter la compréhension.

En ce qui concerne la qualité de l'air, le pétitionnaire a estimé les émissions de polluants générées par la circulation automobile supplémentaire. L'étude conclut que les émissions supplémentaires seront compensées par les progrès techniques des véhicules et des carburants.

Le tableau fourni page 134 montre cependant des évolutions différentes (positives ou négatives) selon les polluants considérés. En outre, l'autorité environnementale émet des réserves sur le fait qu'il puisse y avoir une amélioration significative des performances techniques des véhicules et des carburants sur une période aussi courte (2007-2012), qui compenserait l'augmentation de trafic.

Le pétitionnaire a également évalué l'impact du projet sur la santé lié à la qualité de l'air. Il conviendrait d'apporter des précisions concernant cette étude : méthodologie adoptée, calcul de l'Indice Pollution Population (IPP), sources bibliographiques dont sont issues les valeurs toxicologiques de référence. En outre, il aurait été souhaitable de faire la distinction entre les particules en suspension $PM_{2,5}$ et PM_{10} , les particules $PM_{2,5}$ étant jugées plus préoccupantes pour la santé.

S'agissant des nuisances sonores, le pétitionnaire a réalisé une étude acoustique, pour évaluer l'impact sonore lié d'une part à l'augmentation de trafic, et d'autre part aux

équipements techniques du centre commercial (de type « Roof-top³ »). La modélisation montre que l'augmentation de niveau sonore liée au trafic sera faible, de 0,1 à 0,9 dB(A). Pour ce qui concerne les équipements techniques, la modélisation a examiné une première hypothèse, correspondant à la mise en place des équipements telle qu'envisagée actuellement, et conclut que le niveau sonore serait conforme à la réglementation au niveau des habitations les plus proches. Dans le cas d'équipements différents en nombre et en puissance sonore, l'étude précise les caractéristiques à ne pas dépasser pour respecter les émergences réglementaires. Il aurait été souhaitable d'intégrer dans les modélisations la somme des augmentations sonores attendues (trafic et équipements). Par ailleurs, l'autorité environnementale recommande que des mesures acoustiques soient réalisées à terme, pour vérifier le respect des valeurs réglementaires, ou adapter les équipements le cas échéant.

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 aborde bien l'ensemble des thématiques traitées.

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.

De plus, l'ajout de cartes du projet dans le résumé non technique aurait été un plus pour ne pas avoir à se référer au dossier complet.

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'Energie d'Ile-de-France.

Le préfet de région, autorité environnementale

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



Daniel CÂNEPA

³ Roof-top : appareil de traitement d'air installé en toiture.