

**Avis de l'autorité environnementale sur le projet de construction  
du centre commercial du Ru du Moulin  
à Roissy-en-Brie (Seine-et-Marne)**

**Résumé de l'avis**

Le présent avis porte sur le projet de construction d'un centre commercial sur la commune de Roissy-en-Brie en Seine-et-Marne. Il s'agit de la demande de permis de construire n° PC 0773901100014, présentée par la société SCI Tivoli.

Le projet s'implantera sur un terrain de 5,1 hectares, au sud de la commune. Il est prévu la création d'un supermarché, d'une galerie marchande, d'une station service ainsi que d'autres commerces.

L'étude d'impact présentée est de bonne qualité.

La gestion des eaux pluviales a été bien appréhendée. Les modalités d'entretien des dispositifs de stockage et de traitement des eaux pluviales devront toutefois être indiquées. De plus, l'étude devra préciser si le site comporte des zones humides.

Les compléments apportés à l'étude faune-flore de 2000 auraient dû être davantage analysés, mais l'autorité environnementale apprécie la mise en place d'une mesure compensatoire pour l'espèce végétale rare repérée sur le site, l'Euphorbe à larges feuilles. Le traitement architectural et paysager a été soigné, et accorde de l'importance aux espaces verts.

Enfin, il faut souligner que les déplacements cyclables, les nuisances sonores liées aux équipements bruyants du magasin ont été pris en compte. Le pétitionnaire a également recherché à améliorer la performance énergétique du bâtiment et à réutiliser une partie des eaux pluviales de toiture.

\*

\* \*

*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<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**

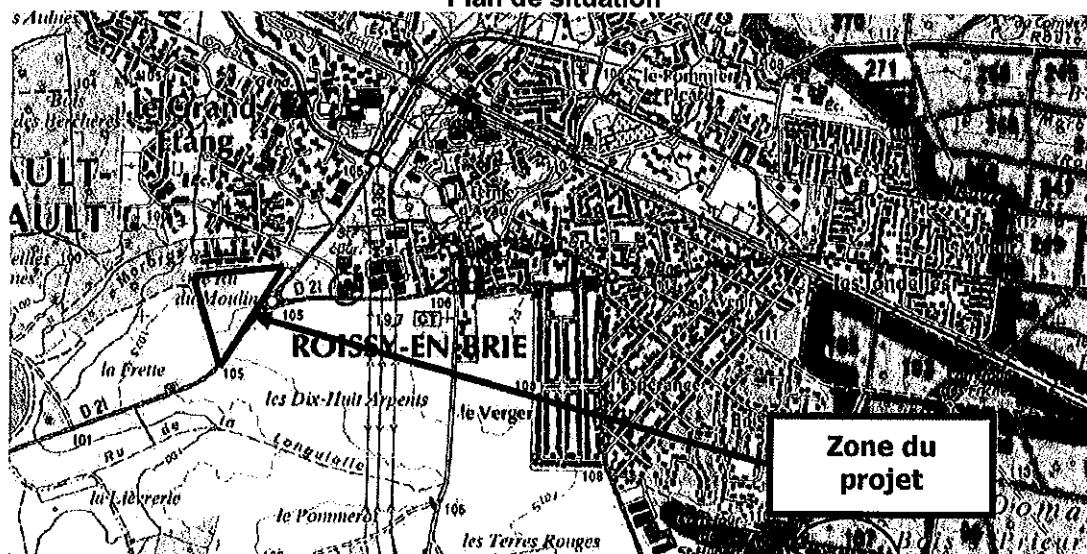
Le projet, présenté par la société SCI Tivoli, porte sur l'implantation d'un centre commercial à Roissy-en-Brie (Seine-et-Marne). L'enseigne Intermarché, qui possède actuellement un point de vente au centre de la commune, souhaite développer ses capacités de services sur ce nouveau site.

Le site d'implantation retenu est une zone dévolue aux activités, au sein de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Moulin la Forge. Situé au sud de la commune, en bordure de la zone urbanisée, et longé par la route départementale 21, ce terrain d'une surface de 5,1 hectares est actuellement occupé par des terres agricoles.

La création d'un supermarché Intermarché, accompagné d'une galerie marchande, d'une station-service, ainsi que d'autres commerces (centre-auto, équipements de la maison, restauration rapide...) est prévu.

Une activité commerciale sera maintenue sur le point de vente du centre ville, qui fera l'objet d'un réaménagement total.

## Plan de situation



Source : Dossier de demande de permis de construire (SCI Tivoli – 09/03/2011)

L'avis de l'autorité environnementale porte sur l'étude d'impact du projet (SCI Tivoli - 09/03/2011), accompagnant la demande de permis de construire n° PC 0773901100014. 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 m<sup>2</sup> sont soumis à la réalisation d'une étude d'impact.

## 2. Les enjeux environnementaux

L'état initial de l'environnement présenté est complet et de bonne qualité, mais certaines thématiques auraient gagné à être davantage illustrées, pour une meilleure compréhension : c'est notamment le cas pour les sujets relatifs à la faune et la flore, au paysage, aux comptages routiers.

Une synthèse des enjeux mis en évidence dans l'état initial aurait également pu être établie.

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

S'agissant des eaux de surface, le dossier indique les cours d'eau présents sur la commune, et notamment le ru du Mortbras, qui circule à une centaine de mètres au nord du site d'implantation, et qui sera l'exutoire des eaux pluviales du projet. L'état actuel de ce cours d'eau, globalement médiocre, est également précisé.

On regrette que l'ancien ru du Moulin de la forge, cité dans le résumé non technique, qui longe le site au nord, ne soit pas indiqué. Les objectifs de qualité définis par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) Seine-Normandie 2010-2015 pour le ru du Mortbras ne sont pas mentionnés.

Par ailleurs, l'étude ne précise pas si le site comporte des zones humides. L'autorité environnementale signale qu'il sera nécessaire d'identifier précisément la présence de telles zones, au regard des critères de définition de l'arrêté du 1er octobre 2009 (c'est-à-dire sur le plan de la végétation et de l'hydromorphie des sols), notamment dans le cadre des procédures « loi sur l'eau ».

S'agissant du paysage, le projet se situe sur un terrain à la topographie plane, à la limite entre la partie urbanisée de la commune et la zone non construite, à dominante boisée et agricole. Le dossier indique que le centre commercial sera visible depuis la route

départementale 21, ainsi que depuis les habitations situées à proximité, mais de manière plus limitée en raison des haies arbustives constituant les limites de parcelles. L'autorité environnementale souligne que cette position en entrée de ville renforce la nécessité d'un traitement architectural et paysager soigné du futur centre commercial. Par ailleurs, il aurait été intéressant d'illustrer le propos par quelques photographies supplémentaires (une seule photographie est présentée).

En termes de milieux naturels, le site du projet n'est concerné par aucun zonage réglementaire. L'étude faune-flore s'appuie sur les relevés de terrain effectués en 2000, dans le cadre de la création de la ZAC, ainsi que sur des observations complémentaires concernant le site ou ses environs, plus récentes, fournies par l'association de protection de la nature RENARD.

Le pétitionnaire précise que les lisières forestières et les bordures de parcelles, sans être remarquables, présentent une certaine diversité floristique. Seule une espèce végétale très rare, l'Euphorbe à larges feuilles, a été observée sur le site. Concernant la faune, quelques espèces protégées sont potentiellement présentes : chauves-souris, hérisson...

L'autorité environnementale regrette que l'inventaire réalisé en 2000 ne soit pas fourni en annexe, et que les données de l'association n'aient pas été davantage analysées : localisation des espèces observées sur une carte, statut de protection et rareté des espèces...

Le pétitionnaire indique que le site ne joue a priori pas de rôle pour la circulation de la faune, notamment entre le bois des Berchères situé au nord et les massifs forestiers situés au sud-ouest, compte-tenu de l'urbanisation et des infrastructures existantes. Cette démonstration aurait pu être étayée par des cartes : occupation du sol, corridors écologiques à préserver repérés dans le projet de Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) de 2008...

Enfin, une évaluation des incidences du projet sur Natura 2000 est réalisée, comme le demande la réglementation pour tout projet soumis à étude d'impact. Une carte situant le projet par rapport au réseau Natura 2000 est présentée, ainsi qu'une rapide description du site Natura 2000 le plus proche. L'étude conclut que, compte-tenu de son éloignement (10 km), le projet n'aura pas d'impact sur Natura 2000. L'autorité environnementale juge cette conclusion pertinente.

En termes de risques naturels, l'analyse menée est complète et finalisée. L'étude indique que la commune n'est pas concernée par un Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI), mais que des débordements sont observés le long du ru du Mortbras. Cependant, le site n'est pas inclus dans ces zones de débordements, qui sont présentées et cartographiées.

Le site du projet est également concerné par un aléa de retrait-gonflement des argiles, estimé moyen à fort d'après les cartes publiées sur le site du Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM). Une étude géotechnique a été réalisée et a défini des préconisations pour éviter les mouvements différentiels des futures constructions.

Des mesures de bruit ont été effectuées, sur quatre points en bordure du site. L'état initial se caractérise ainsi par une zone plutôt bruyante (58 à 66 dB(A)) vers la route départementale, en raison du trafic routier. Les niveaux sonores sont inférieurs à 50 dB(A) sur les autres points de mesures.

En termes de déplacements, une étude de circulation a été réalisée sur la route départementale longeant le site, qui desservira le centre commercial. Il ressort qu'il n'y a actuellement pas de difficulté de circulation, mais il aurait été souhaitable de fournir les valeurs de comptages et de les localiser sur une carte.

Les itinéraires cyclables et les transports en commun existant et desservant le site sont également décrits et présentés sur une carte.

### **3. Les impacts environnementaux**

#### **3.1 Justification du projet retenu**

Une description détaillée, bien que peu illustrée, du projet est fournie dans l'étude d'impact. Il faut néanmoins préciser que des illustrations sont présentes dans les autres pièces du dossier de permis de construire.

L'objectif du pétitionnaire pour ce projet est de créer un pôle commercial moderne et adapté à la demande : supermarché spacieux, parking fonctionnel, locaux sociaux et techniques appropriés, développement des services...

Le pétitionnaire s'est engagé à prendre en compte le concept de développement durable dans la création et la gestion de ses centres commerciaux. Il précise comment cette volonté s'est traduite pour la conception de ce projet. L'autorité environnementale relève notamment les motivations environnementales suivantes :

- le choix d'une implantation en continuité de l'urbanisation,
- le respect de la charte paysagère de la ZAC du Moulin la Forge : architecture moderne et sobre, soins apportés aux espaces verts et à leur gestion,
- une préoccupation relative aux consommations énergétiques et à la pollution : isolation renforcée, dispositif de chauffage/ventilation performant, éclairage optimisé, gestion des déchets pour une meilleure valorisation,
- la volonté de limiter les gaz à effet de serre en privilégiant les déplacements doux (piétons et cycles) : prolongement des voies pour les cyclistes et les piétons sur le site, abris couverts pour les vélos,
- la gestion des eaux pluviales, dans le respect de l'autorisation « loi sur l'eau » délivrée pour l'aménagement de la ZAC.

Une seule variante d'aménagement est présentée : elle porte sur l'organisation de la zone de livraisons. Initialement envisagée à l'arrière des bâtiments côté nord, elle a été déplacée sur la façade ouest, afin de limiter les nuisances sonores pour les riverains, le bâtiment jouant le rôle d'écran.

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

Le dossier distingue les impacts temporaires du projet, liés à la phase de chantier, puis les impacts permanents liés au projet finalisé. Des mesures de suppression, de réduction ou de compensation sont ensuite proposées.

L'étude liste de manière complète les différents impacts liés au chantier : bruit, poussières, circulation d'engins, pollutions, déchets, etc. puis précise les dispositions prévues pour limiter ces nuisances, qui semblent pertinentes : butte paysagère jouant le rôle d'écran acoustique, nettoyage des roues des engins, tri des déchets...

L'autorité environnementale recommande en outre que des dispositions soient prises pour préserver la qualité des eaux et du sol : stockage des produits polluants et des engins sur des aires de rétention étanches, récupération et traitement des eaux polluées du chantier...

Enfin, il serait souhaitable qu'une information préalable aux travaux soit délivrée aux riverains.

Pour ce qui concerne les eaux pluviales, la création du centre commercial va entraîner une imperméabilisation de 3,1 hectares, soit 62 % de la surface du terrain. Aussi le pétitionnaire a prévu la récupération des eaux de ruissellement dans un bassin de rétention implanté à l'arrière du supermarché. Le débit de fuite en sortie de bassin sera limité à 1 l/s/ha. Le dossier indique page 105 que ce bassin, d'une capacité de 3 090 m<sup>3</sup>, permettra d'assurer le stockage d'une pluie d'occurrence centennale, alors qu'il précise

page 96 que le bassin de même volume est dimensionné pour une pluie décennale. Il conviendra de lever cette ambiguïté.

L'autorité environnementale remarque que la faisabilité d'autres solutions favorisant l'infiltration des eaux pluviales aurait pu être étudiée, mais apprécie la suppression du réservoir enterré initialement prévu, au profit d'un bassin aérien. En effet, l'efficacité de ces réservoirs est souvent remise en cause lors des retours d'expérience, et leur entretien s'avère difficile. Il faut également noter le respect du débit de fuite imposé par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE). Il conviendrait également de préciser la pluie de référence retenue

Le pétitionnaire prévoit la réutilisation des eaux de toiture, grâce à un réservoir de 50 m<sup>3</sup>, par la station de lavage des véhicules, ce qui est appréciable. En outre, une partie des eaux du bassin pourrait servir à alimenter un puits, destiné à l'arrosage des jardins familiaux présents à l'ouest du site. Rien n'est en revanche précisé concernant l'arrosage des espaces verts du centre commercial.

Il conviendra de s'assurer que la qualité des eaux du bassin respectent les normes en vigueur relatives à une utilisation pour l'arrosage de jardins.

S'agissant du traitement des eaux de voirie, le dossier précise qu'il est prévu plusieurs dispositifs de type déboureur-séparateur à hydrocarbures : au niveau de la station de lavage, de la station service, des deux collecteurs d'eaux de voirie, ainsi qu'en sortie de bassin.

L'autorité environnementale signale que les retours 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. L'installation de ces dispositifs est donc pertinente au niveau de la station service et de lavage.

En outre, il faut souligner l'importance de l'entretien des dispositifs de collecte et de traitement des eaux pluviales. En effet, un défaut d'entretien peut avoir l'effet inverse de celui recherché, en concentrant la pollution restituée plutôt que de la réguler. Les modalités d'entretien de ces dispositifs ne sont pas abordées dans ce dossier et devront être précisées.

Le pétitionnaire détaille les aménagements paysagers prévus, ainsi que le traitement architectural des bâtiments : coulée verte au nord du site (large talus planté d'arbustes et d'arbres, longeant le ru du Moulin), bande bocagère à l'ouest le long du chemin communal, ménageant des percées visuelles, parking planté d'espaces verts. La plantation d'essences locales est prévue. Les façades des côtés et des arrières des bâtiments seront traitées en bardage métallique de couleur vert foncé, pour se fondre dans l'environnement. Les façades principales seront composées soit de panneaux en béton cellulaire blanc pour le supermarché, soit d'un bardage métallique doré pour les autres bâtiments.

Seule une vue en coupe de la coulée verte illustre ce chapitre, mais des illustrations sont toutefois présentées dans un document annexe au permis de construire (pièce PC6 « insertion du projet dans l'environnement »). Elles auraient mérité de figurer également dans l'étude d'impact, car elles permettent de visualiser l'emprise du centre commercial, notamment depuis les habitations situées à proximité.

Le commerce de restauration rapide, dont la construction n'est pas incluse dans cette demande de permis, n'apparaît pas sur ces schémas. Il aurait cependant été intéressant de présenter, à titre indicatif, le volume occupé par le futur bâtiment.

Le dossier indique que la coulée verte sera aménagée en espace naturel, afin d'accueillir une faune et une flore spécifiques des milieux humides. Une gestion différenciée sera prévue. Un reprofilage du ru du Moulin et du ru du Mortbras sera effectué, pour permettre un écoulement normal des eaux pluviales.

L'autorité environnementale relève que les observations faunistiques et floristiques de l'association de protection de la nature citaient plusieurs fois ces rus. Aussi il serait souhaitable de préciser ces données (intérêt de la végétation des berges et de la faune

présente, ou nécessité d'une renaturation...) afin d'adapter le cas échéant les travaux de reprofilage.

Le pétitionnaire a pris contact avec le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien, pour le déplacement des Euphorbes à larges feuilles sur les rives du bassin de rétention, et précise qu'un cahier des charges de l'opération et une assistance technique sont prévus. L'autorité environnementale souligne et apprécie la mise en place de cette mesure compensatoire destinée à empêcher la disparition de cette espèce rare et souligne la nécessité de conseils d'experts pour déterminer toutes les conditions de réussite de l'opération.

S'agissant des nuisances sonores, des équipements bruyants seront installés dans le supermarché (compresseurs et extraction d'air notamment). L'étude acoustique réalisée par le pétitionnaire montre que le bruit généré restera conforme à la réglementation.

Le pétitionnaire a réalisé une étude énergétique pour évaluer l'efficacité des mesures prévues pour réduire sa consommation énergétique (isolation, performance des équipements, gestion de l'éclairage...). Une économie de 10% par rapport à une solution standard « RT 2005 » est ainsi attendue. Concernant l'emploi d'énergies renouvelables, l'installation de panneaux photovoltaïques a été envisagée, mais abandonnée pour des raisons de coût.

Le résumé non technique (page 22) évoque l'utilisation de l'énergie solaire pour le chauffage de l'eau sanitaire, alors que l'étude d'impact n'en parle pas. L'étude cite en revanche (page 130) une récupération des calories de la centrale frigorifique pour la production d'eau chaude et le chauffage du magasin. Il conviendra de clarifier les systèmes qui seront réellement mis en place.

Les trafics routiers générés par le centre commercial (clientèle, salariés et livraisons) ont été estimés. Les différentes hypothèses prises en compte, que ce soit pour l'estimation du flux généré par la clientèle ou pour les évolutions de trafic liées à la création d'une zone d'activités à proximité, sont détaillées. L'étude de circulation conclut à l'absence de difficulté réelle de fonctionnement, notamment au niveau du giratoire, avec toutefois la possibilité de difficultés très ponctuelles, en période de pointe et sur une projection à long terme. L'aménagement a reçu un avis favorable du gestionnaire de la voirie (Conseil Général de Seine-et-Marne).

Le pétitionnaire prévoit une gestion des déchets visant à limiter les nuisances olfactives (plateforme de tri située à l'intérieur, collecte et entretien quotidiens). Il indique en outre que le commerce de restauration rapide pourra également être source de nuisances olfactives, liées aux émissions des cuisines. Toutefois, l'enseigne envisagée pour ce commerce prévoit de limiter ces nuisances par la mise en place d'un système de filtration.

En termes de déchets, le pétitionnaire envisage également d'établir un cahier des charges concernant le tri et la gestion des déchets sur le site, à destination des enseignes locataires des bâtiments.

Par ailleurs, il indique qu'un contact a été pris avec le syndicat chargé de la gestion des déchets sur la commune, afin d'envisager l'implantation de points d'apport volontaire (verre et papier) sur le site du centre commercial. L'autorité environnementale souligne cette volonté et souhaite qu'elle aboutisse favorablement. Une implantation judicieuse, tant d'un point de vue pratique, donc incitatif, pour les usagers que par rapport aux éventuelles nuisances occasionnées, devra être recherchée.

#### **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.

Toutefois, 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



**Daniel CANEPA**