

PRÉFET DE LA REGION D'ÎLE-DE-FRANCE

Direction régionale et interdépartementale
de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France

Le 25 FEV. 2011.

Évaluation environnementale des projets

Dossier n° EE - 217-10 - 10.11/3429/DAEE

**Avis de l'autorité environnementale sur le projet de centre commercial
« Les promenades de Champigny » à Champigny-sur-Marne
(Val-de-Marne)**

Résumé de l'avis

Le présent avis porte sur l'étude d'impact relative à une demande de permis de construire concernant le projet de centre commercial « Les promenades de Champigny » dans la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Simonettes à Champigny-sur-Marne (Val-de-Marne).

Dans un secteur d'activités situé à proximité de l'autoroute A4, cette opération consiste à aménager un centre commercial par la réalisation de 34 970 m² de commerces et la création de 1683 places de stationnement sur environ 4,8 hectares d'espaces en friches, situés au nord de la commune de Champigny-sur-Marne, en limite communale de Villiers-sur-Marne.

Ce projet permettra également la revalorisation du site actuel en friches et comportant des dépôts sauvages d'ordures. Le pétitionnaire souhaite inscrire ce projet dans une démarche de développement durable, par un choix architectural et paysager de faible hauteur qui comprend des modules horizontaux en terre-cuite en façade, la réalisation d'un mail piétonnier abrité et de liaisons douces accompagnés de 135 places de stationnement pour les vélos. La mise en place de ce bâtiment qui s'intercalera entre l'autoroute A4 au nord et la zone d'habitation au sud pourra permettre une réduction des nuisances sonores pour les riverains.

Les observations de l'autorité environnementale portent plus particulièrement sur :

- Les inventaires particulièrement succincts sur la biodiversité ;
- L'absence de relevés concernant la pollution de l'air et les nuisances sonores pour ce secteur situé à proximité immédiate de l'autoroute de l'Est A4 ;
- La prise en compte de l'aléa fort de retrait/gonflement des argiles qui nécessite une vigilance particulière quant aux plantations prévues et à la gestion des eaux pluviales.

Pendant la phase de chantier, des mesures de management environnemental BREEAM assurant une haute qualité environnementale permettront de limiter au maximum les nuisances aux riverains. Le dossier aurait cependant mérité d'être plus approfondi sur les mesures prévues.

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^{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

À environ 17 km à l'Est, de Paris-Notre-Dame, au nord de la commune de Champigny-sur-Marne, la SARL Parc de la Marne souhaite réaliser un centre commercial « les promenades de Champigny » dans la Zone d'aménagement Concerté des Simonettes nord, en limite de Villiers-sur-Marne. Le terrain concerné est actuellement en friches, et offre une superficie d'environ 4,8 hectares. Ce projet bénéficie d'une bonne desserte par la route nationale 303, par le RER Ligne E station Boulereaux – Champigny, et par des liaisons cyclables.

Conformément aux objectifs du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), le territoire des Boucles de la Marne, dont la commune de Champigny-sur-Marne est une partie constituante, est identifié sur la cartographie du schéma directeur comme espace urbain à vocation économique. Le site du projet est bien desservi notamment par l'autoroute A4.

1.4. Description générale du projet

Dans le cadre de la convention publique d'aménagement de la ZAC des « Simonettes nord » approuvée le 27 juin 2001 par délibération du conseil municipal de Champigny-sur-Marne, la Société d'Aménagement et de Développement des Villes du Département du Val-de-Marne – SADEV 94 a en charge la réalisation des travaux de la voirie de desserte avant toute implantation commerciale et la SARL Parc de la Marne doit réaliser le projet de centre commercial « les Promenades de Champigny ». Le projet consiste à aménager un centre commercial par la réalisation d'un bâtiment unique de 34970 m² de commerces et

la création de 1683 places de stationnement en sous-sol sur environ 4,8 hectares d'espaces en friches, situés au nord de la commune de Champigny-sur-Marne, en limite communale de Villiers-sur-Marne.

Dans ce secteur à proximité immédiate de l'autoroute A4, le projet permettra de composer un secteur d'activité de faible hauteur, visible depuis l'autoroute en liaison avec les ZAC d'activités de Villiers-sur-Marne et de Bry-sur-Marne. Les préoccupations environnementales visent, notamment, l'intégration des bâtiments projetés dans le paysage végétal en liaison avec les espaces de proximité par la création d'un mail piétonnier et de voies cyclables. La desserte est assurée notamment par le RER E station Boulereaux-Champigny, ainsi que par un réseau de transports en commun qui sera renforcé ultérieurement par une extension du Trans Val-de-Marne (TVM) avec un arrêt à proximité du site des Simonettes.

2. Analyse de l'étude d'impact

Dans sa forme, le dossier présenté est clair et accompagné de nombreux schémas et photographies, ce qui est apprécié.

2.1. Description de l'état initial

Le terrain sur lequel sera réalisé le centre commercial « Les promenades de Champigny », d'une longueur de 580 mètres de long (est-ouest) et d'une largeur variable d'environ 85 mètres, est en pente nord – sud pour une dénivelée d'environ 10 mètres. Il s'agit d'un délaissé d'une ancienne parcelle de vergers acquise pour la construction de l'autoroute A4. Ce terrain se situe dans un secteur urbanisable à proximité d'une zone pavillonnaire et de vastes secteurs d'activités à Villiers-sur-Marne.

S'agissant de la thématique de l'eau, la zone d'étude ne comprend pas de captages d'eau potable. La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques Inondation mis à jour en avril 2007 mais le secteur du projet n'est pas inclus dans le périmètre. L'autorité environnementale note que la pente du terrain entraînera des ruissellements des eaux pluviales vers les zones pavillonnaires au sud du terrain. Le projet devra par conséquent faire l'objet d'une réflexion quant à la gestion des eaux pluviales.

Le site est cependant concerné par des risques naturels liés au terrain. Le document d'urbanisme en vigueur mentionne la présence potentielle de zones de risques liés à des phénomènes de dissolution du gypse, sans que leur localisation ait été précisément recherchée.

Un Plan de Prévention des Risques de Mouvements de Terrains (PPRMT) par affaissements et effondrements a été prescrit par arrêté préfectoral n°2001/2822 du 1er août 2001 sur 22 des 47 communes du département du Val-de-Marne, dont la commune de Champigny-sur-Marne. Du fait de l'absence de renseignements précis sur l'état du sol et du sous-sol, il aurait été pertinent de faire réaliser une étude géotechnique par un bureau d'études spécialisé.

Par ailleurs, le terrain se situe au sein d'une zone d'aléa fort de retrait et gonflement des argiles. Il convient de porter une attention particulière aux méthodes de constructions et à l'aménagement extérieur comme les zones plantées d'arbres. De plus, l'autorité environnementale rappelle qu'une attention devra être portée sur l'étanchéité des réseaux, notamment d'assainissement, pour éviter toute infiltration dans les sols susceptibles d'aggraver l'aléa existant.

Pour la pollution des sols et du sous-sol, un accord a été signé entre l'aménageur SADEV 94 et la SARL Parc de la Marne, dans lequel la SADEV 94 s'est engagée à réaliser une étude de diagnostic de sol et de sous-sol en vue de rechercher toute trace de pollution du terrain et de déterminer la nature et l'étendue des travaux de remise en état du site afin de le rendre compatible avec la réalisation du projet.

Le site d'implantation du projet de centre commercial présente actuellement des zones de friches. Le dossier présente de manière succincte les espèces faunistiques présentes. Il s'agit selon l'étude d'impact majoritairement d'espèces courantes et domestiques. S'agissant de la flore, les types d'essences sont présentés sans que les espèces soient précisément indiquées.

Si l'usage actuel dégradé de la zone ne présente pas d'enjeux sensibles a priori pour la biodiversité, il aurait été souhaitable que les démarches mises en place pour réaliser les inventaires soient explicitées. L'état initial aurait mérité d'être approfondi sur cet aspect.

Le site n'est pas concerné par des zonages réglementaires. Les sites Natura 2000 sont éloignés de plus de 4 kilomètres de la zone d'étude.

Le site du projet est actuellement ouvert de jour comme de nuit et ne bénéficie pas ou peu d'éclairage public. Son état, compte tenu de dépôts sauvages de déchets présente un risque sanitaire réel. Le projet permettra par la création d'une voie nouvelle d'éviter les dépôts sauvages et par la réalisation d'un réseau d'éclairage public d'améliorer la sécurité du site.

En ce qui concerne la pollution de l'air, le dossier d'étude d'impact présente les statistiques issues de l'organisme Airparif chargé de relever les niveaux de polluants pour la région Ile-de-France. Ces données montrent des niveaux comparables à ceux des autres communes du département du Val-de-Marne. L'autorité environnementale considère cependant que la localisation des terrains à proximité immédiate de l'autoroute de l'Est A4 aurait dû conduire le pétitionnaire à réaliser des mesures sur le terrain. En effet, comme le dossier le précise, les niveaux de polluants peuvent y être plus élevés.

S'agissant des nuisances sonores, les trafics actuels des infrastructures voisines donnent des niveaux de bruit très élevés. Le pétitionnaire indique que des mesures particulières d'isolation phonique seront prévues, la couverture du mail piétonnier au milieu du centre commercial correspond notamment à cette volonté d'isolement. Sur ce point, l'autorité environnementale considère également que des mesures de terrain auraient permis d'évaluer de manière précise les niveaux de bruit et ainsi adapter l'isolation des bâtiments.

2.2. Justification du projet retenu

Le projet présenté a fait l'objet de plusieurs variantes d'aménagement permettant de présenter des solutions alternatives quant aux accès (cf. p.67). Les variantes ont été conditionnées par la forme longiligne du périmètre en tirant parti de la topographie du secteur. La première variante d'aménagement n'avait qu'un seul accès au niveau du giratoire au nord du site, le contournement du site n'étant pas possible. Plusieurs scénarios prennent peu à peu en considération le maillage piétonnier et l'accès à une zone de livraison. Le traitement paysager est repensé. Un talus sera créé pour limiter les nuisances entre la zone pavillonnaire et le centre commercial. L'installation d'une station service est envisagée, puis abandonnée. Le choix d'aménagement qui est retenu envisage la création d'un étage de parkings supplémentaire en sous-sol pour répondre aux besoins et limiter les problèmes de trafic sur les voies adjacentes. En 2010, un accès au sud est retenu.

Les objectifs du pétitionnaire pour la réalisation de son projet sont indiqués au sein du dossier. Le projet fait l'objet d'une démarche de certification BREEAM de niveau « very good ». Cette certification d'origine anglaise évalue notamment les performances du bâtiment, le système de management environnemental du chantier.

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

En premier lieu, une fois l'aménagement du secteur, actuellement en friche, réalisé par la SADEV 94, le projet « les promenades de Champigny », porté par la SARL Parc de la Marne, sera destiné à compléter l'offre commerciale existante.

S'agissant des modalités d'intégration du projet dans l'environnement, l'autorité environnementale est sensible au projet d'aménagement retenu qui vise à construire le centre commercial « les promenades de Champigny » en s'appuyant sur une démarche architecturale et environnementale qui anticipe les règlements liés à la gestion de l'énergie, la gestion de l'eau, la maîtrise des déchets. De plus, un engagement concernant la place des plantations en rideau tout autour du centre commercial et des espaces verts dédiés à une reconquête progressive de la biodiversité est venu compléter cette démarche.

Le dossier d'étude d'impact présente aux pages 70 et 71 une rubrique spécifique pour la gestion des eaux pluviales issues du projet. Le contexte particulier des terrains nécessite une vigilance particulière. Pour le dimensionnement des ouvrages, le projet s'appuie sur les éléments du Conseil Général du Val-de-Marne qui impose un ratio de 10L/s/ha pour les rejets. Il est prévu que le système de gestion des eaux soit séparatif.

Le dossier ne mentionne pas le Schéma Directeur d'Aménagement et Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de Seine Normandie 2010-2015, approuvé le 20 novembre 2009. Ce document précise notamment que les débits pour les projets doivent dans certains cas viser le débit de 1L/s/ha. De plus, si ce document indique la possibilité de dimensionner les volumes de rétention des eaux pluviales pour un événement décennal, il s'agit tout d'abord d'un minimum à adapter selon le contexte des territoires concernés. Un dimensionnement de la rétention plus important aurait pu être étudié pour ce secteur soumis à un enjeu fort de retrait/gonflement des argiles.

Le projet prévoit en sortie des ouvrages de décantation, l'implantation d'équipements comme un déshuileur/débourbeur. L'autorité environnementale souhaite signaler que les retours d'expérience sur ces installations 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. Il conviendrait donc de caractériser la charge polluante attendue des eaux de ruissellement pour choisir un dispositif de traitement adapté.

De plus, il convient de souligner l'importance de l'entretien des dispositifs de collecte et de traitement des eaux pluviales (réseau, rétention, vannes...). 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 dossier affiche une volonté de développer les déplacements doux, il est ainsi prévu la création d'une aire stationnements de 135 places pour les vélos. L'accessibilité se fera par les pistes cyclables futures prévues le long de la rue Eugène Varlin. Il convient de souligner ce choix du pétitionnaire d'offrir aux futurs usagers des alternatives à la voiture. L'autorité environnementale indique néanmoins que l'ajout d'éléments supplémentaires sur ce thème aurait permis de s'assurer de la pertinence de l'accessibilité du site aux cyclistes. En ce qui concerne les déplacements automobiles, l'aménagement de la zone et la création d'une nouvelle voie seront susceptibles d'augmenter les flux de circulation. Des analyses statistiques et dynamiques des flux sur ce giratoire auraient été utiles pour apprécier plus largement l'impact du projet.

L'analyse des effets du projet sur les milieux naturels conclut à un impact positif. Le dossier indique que l'accompagnement paysager du centre commercial permettra d'offrir à la faune locale de nouveaux habitats.

Sur ce point, l'autorité environnementale considère que cette conclusion aurait du pouvoir s'appuyer sur des inventaires précis de la faune et de la flore présente actuellement. Au vu

du peu d'éléments présentés, l'aspect « positif » de l'impact du projet sur le milieu naturel semble donc quelque peu hypothétique. L'importance de la « nature ordinaire » dans les secteurs urbanisés, tel que celui dans lequel est situé le projet, ne doit pas être sous-estimée. La faune et la flore, dites anthropiques, contribuent, en effet, au soutien de la biodiversité en milieu urbain. Elles permettent de maintenir les capacités de connexion entre les espaces verts du tissu urbain et les ceintures vertes adjacentes.

Le projet prévoit la réalisation d'un « écrin vert » dans lequel s'insérerait le bâtiment. Il est rappelé que la présence d'un aléa fort de retrait/gonflement des argiles devra être pris en compte. Dans certains cas, la présence d'arbres trop proches de bâtiments (carte page 81) peut entraîner des déséquilibres dans les sols et l'apparition de dommages (fissures, pressions sur les structures). Il aurait été souhaitable que le dossier précise comment cet aléa est pris en compte dans la construction et pour les aménagements paysagers.

S'agissant de la phase travaux, le dossier présente les mesures pour limiter les effets négatifs éventuels sur l'environnement. Il est fait mention par exemple de stockage des substances polluantes dans des récipients étanches et sur des aires imperméabilisées. Les principes présentés pour ces mesures sont pertinents. L'autorité environnementale regrette cependant que les modalités pratiques n'aient pas été plus approfondies afin de s'assurer de leur mise en œuvre, la mise en œuvre d'une démarche BREEAM peut néanmoins laisser penser que certains points seront étudiés par la suite.

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. 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 le détail des plans par niveau et des vues du projet depuis l'autoroute A4 et depuis le giratoire rue Eugène Varlin 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 et Interdépartementale de l'Energie et de l'Environnement d'Ile-de-France.

Le préfet de région, autorité environnementale

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

Daniel CANEPA

