



PRÉFET DE LA REGION D'ILE-DE-FRANCE

*Direction régionale et interdépartementale de  
l'Environnement et de l'Energie d'Ile-de-France*

Le 08 JUIN 2012

*Évaluation environnementale des projets*

*Nos réf : EE-547-12*

**Avis de l'autorité environnementale sur le projet de construction du  
centre commercial de la ZAC du Noyer aux Perdrix à Servon  
(Seine-et-Marne)**

**Résumé de l'avis**

Le présent avis porte sur le projet de construction du centre commercial de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Noyer aux Perdrix à Servon (Seine-et-Marne). Cet avis s'inscrit dans le cadre de la procédure de demande de permis de construire, portée par la société SCCV/HQ.

Ce projet vise la construction d'un centre commercial d'une surface de 19 732 m<sup>2</sup>, accompagné de 586 places de stationnement.

Les enjeux environnementaux potentiellement concernés par le projet, tels que les milieux naturels, la pollution des sols, les déplacements, sont abordés, mais parfois traités de manière succincte. Leur analyse ne permet pas, notamment en ce qui concerne la faune, de s'assurer de leur prise en compte effective dans l'élaboration du projet.

Ce projet de parc commercial affiche de fortes ambitions environnementales, notamment en ce qui concerne la gestion économe des sols, la gestion de l'eau, l'intégration paysagère et les consommations énergétiques.

Cependant, certains objectifs présentés dans le dossier ne sont accompagnés d'aucun élément de justification quant à leur mise en œuvre. Ainsi, le plan masse du projet présenté ne traduit pas clairement l'ambition de limitation de l'imperméabilisation des surfaces ; les modalités de gestion des eaux pluviales ne sont pas explicitement définies et la volonté d'infiltration des eaux pluviales est rendue difficile du fait de la faible perméabilité des sols ; l'analyse de l'intégration paysagère du projet aurait mérité d'être accompagnée d'éléments visuels, notamment au niveau des habitations pour lesquelles les perspectives risquent de se refermer.

En ce qui concerne les consommations énergétiques, le projet prévoit que les constructions atteignent un niveau BBC (Bâtiment Basse Consommation), ce qui doit être souligné.

Enfin, la prise en compte du bruit au niveau des habitations situées à proximité nécessitera une attention particulière de la part du pétitionnaire quant au respect de la réglementation relative au « bruit de voisinage ».

*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.

Pour ce projet, 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.

À 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.

Cet avis s'inscrit dans le cadre de la procédure administrative de demande de permis de construire d'un centre commercial portée par la société SCCV/HQ.

#### **1.3. Contexte et description du projet**

La commune de Servon se situe dans le département de la Seine-et-Marne au Sud-Est de l'agglomération parisienne. Le projet vise l'implantation d'un parc commercial d'une surface d'environ 7 hectares de part et d'autre de la route nationale 19.

Le projet prévoit la construction :

- D'un parc commercial sur une surface 19 732 m<sup>2</sup> ;
- D'un parc de stationnement de 586 places ;
- D'espaces verts en bordure du site.

Le projet s'inscrit au sein du périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Noyer aux Perdrix. Le périmètre de la ZAC est défini dans le dossier, et représente environ 36 hectares de part et d'autre de la route nationale RN19, le secteur dit « tranche 1 » sur 7 hectares et le secteur dit « tranche 2 » sur 29 hectares. Des éléments d'information en ce qui concerne l'état d'avancement du projet de ZAC auraient été utiles.

Le projet de parc commercial est prévu sur le secteur dit « tranche 1 », situé au Nord de la route nationale 19, à proximité d'une zone pavillonnaire.

### **2. Analyse du dossier sur la forme**

Si l'étude d'impact peut être considérée comme complète en application des dispositions du code de l'environnement, l'autorité environnementale relève que plusieurs cartographies jointes au dossier ne présentent pas une qualité d'impression suffisante pour permettre leur lecture, il s'agit notamment des cartes en page 16 et 35. De plus, certaines échelles de représentation auraient également mérité d'être affinées, notamment pour les cartes en page 34, 37 et 38.



### **3. L'analyse des enjeux environnementaux**

L'état initial de l'environnement aborde bien l'ensemble des thématiques environnementales. Les observations de l'autorité environnementale portent plus particulièrement sur les risques, les milieux naturels et l'occupation des sols.

En ce qui concerne les risques naturels, l'étude d'impact mentionne en page 48 un aléa de remontée de nappe évalué de moyen à fort. Une cartographie issue de la base de données du BRGM (Bureau de recherches géologiques et minières) est présentée dans le dossier. Le risque sismique et de retrait et gonflement des argiles sont mentionnés.

S'agissant du risque industriel, les éléments issus de la base de données BASIAS montrent la présence d'un site potentiellement à risque dans le périmètre du projet : il pourrait selon le dossier être source de pollution des sols et de la nappe phréatique par hydrocarbures (page 52). Cette information aurait dû conduire le pétitionnaire à réaliser des mesures sur site afin de s'assurer de la pertinence ou non de cette information.

Les modalités de gestion sont précisées au sein de la rubrique « Gestion des terres impactées » en page 74. Si l'étude d'impact mentionne bien les différentes possibilités de gestion des terres selon leurs niveaux de pollution, il n'est pas non plus fait mention à ce stade d'analyse concernant les niveaux de polluants des sols en place. L'autorité environnementale s'interroge sur la validité de la démarche que compte suivre le maître d'ouvrage en ce qui concerne ce point.

Pour ce secteur situé en grande couronne de l'agglomération parisienne et en périphérie de la ville de Servon, la biodiversité et les milieux naturels représentent un enjeu potentiellement sensible. L'étude d'impact s'appuie sur une étude réalisée en 2003 par un bureau d'étude expert. La méthodologie retenue pour cette étude n'est pas présentée dans le dossier, ce qui ne permet pas de s'assurer de la pertinence des résultats présentés. Par ailleurs, il aurait été souhaitable que le dossier justifie la validité de ces éléments déjà anciens.

L'étude de la faune a montré la présence de 13 à 18 espèces d'oiseaux nicheurs sur le site. Tout d'abord, l'autorité environnementale note que la localisation du site prospecté n'est pas explicitée. Le dossier ne précise ni le nom des espèces observées, ni leur statut de protection. Le seul critère quantitatif ne peut conduire un maître d'ouvrage à considérer que le site visé ne présente pas d'intérêt écologique. De plus, le dossier n'aborde pas la présence éventuelle d'autres espèces faunistiques comme les insectes, les mammifères... Cette analyse succincte n'est pas proportionnelle aux enjeux potentiels de ce territoire.

En outre, l'étude d'impact mentionne en page 36 la présence d'une zone humide sur le secteur d'étude. Sur ce point, il convient de rappeler que ces zones présentent généralement une biodiversité riche et patrimoniale. Une étude floristique et faunistique de cette zone humide aurait été nécessaire afin de connaître son intérêt écologique.

En application des dispositions de l'article R.414-19 du code de l'environnement, le dossier comprend bien une évaluation d'incidences au titre de Natura 2000. La cartographie en page 38 est peu pertinente, les secteurs au Nord du projet n'apparaissant pas.

Au sein de la rubrique « Occupation des sols », le dossier indique que le site est composé de terres cultivées, de friches, et d'activités. En ce qui concerne plus particulièrement les activités agricoles, le dossier n'apporte aucun élément sur les exploitations concernées directement par le projet.

Le dossier d'étude d'impact présente des pages 53 à 55, une synthèse de l'état initial du territoire concerné par le projet sur l'ensemble des thématiques environnementales. Cette démarche est intéressante puisqu'elle montre de manière claire et synthétique les enjeux les plus sensibles du territoire à prendre en compte pour l'élaboration du projet. Dans certains cas, cette synthèse préjuge toutefois des effets du projet, notamment s'agissant de la faune ou des transports, ce qui conduit à considérer qu'il pourrait s'agir d'une synthèse générale.



## **4. L'analyse de la démarche d'élaboration du projet**

### **4.1 Justification du projet retenu**

L'autorité environnementale relève que le dossier ne présente pas d'autres scénarios pour le site d'implantation du projet. Il aurait été attendu que le maître d'ouvrage justifie son choix du site, et qu'il le compare à d'autres secteurs, notamment d'un point de vue environnemental.

Le dossier présente par ailleurs deux scénarios d'aménagement du site lui-même, suite à l'organisation d'un concours d'architecture en 2010. Les deux variantes sont présentées en page 58 et 59 de l'étude d'impact.

Elles ne diffèrent a priori que par la forme des bâtiments. Le dossier présente en page 61 un tableau comparatif s'appuyant sur des critères environnementaux. L'autorité environnementale considère toutefois que les deux variantes ne diffèrent que trop peu pour que le tableau comparatif présente un intérêt. En l'état, l'autorité environnementale considère que le projet ne présente pas réellement de variantes d'aménagement.

Elle relève également que le plan d'aménagement présenté en page 63 ne correspond pas au schéma de la variante A de la page 58, pourtant indiqué comme étant retenu en page 60. Le giratoire projeté est ainsi déplacé, le bâtiment ne présente plus l'ouverture prévue, et un petit bâtiment est rajouté devant le parc commercial.

Enfin, il aurait été souhaitable que le dimensionnement du parc de stationnement soit justifié à partir des prévisions de fréquentation du centre commercial, non précisées à ce stade.

À une échelle plus large, le dossier d'étude d'impact ne précise pas la finalité du secteur dit « tranche 2 » d'une surface d'environ 29 hectares. L'autorité environnementale rappelle que les effets cumulés du projet de parc commercial avec les autres projets limitrophes auraient dû être étudiés, notamment en ce qui concerne les espèces faunistiques, les déplacements d'usagers et les nuisances associées.

### **4.2 L'ambition environnementale du projet**

Pour ce projet, le maître d'ouvrage indique qu'il souhaite s'inscrire dans une démarche de développement durable. Les principes généraux sont ainsi rappelés en page 62.

Cette ambition, qu'il convient de souligner, se décline selon plusieurs axes définis aux pages 62 à 67. Il s'agit notamment :

- d'une gestion « économe » du sol par la rationalisation de l'occupation de l'espace, en conservant des espaces verts notamment (page 62) ;
- d'une gestion durable de l'eau par la mise en place de noues et le développement de l'infiltration sur site (page 66) ;
- de bâtiments énergétiquement très performants, qui visent un niveau Bâtiment Basse Consommation (BBC).

Si ces principes sont intéressants et montrent une volonté du maître d'ouvrage de proposer un projet intégrant l'environnement, ces annonces ne s'accompagnent pour la plupart d'aucun élément de justification permettant de s'assurer de leur mise en œuvre concrètement dans le projet.

## **5. L'analyse des effets du projet sur l'environnement**

S'agissant des milieux naturels, le projet prévoit le développement d'espaces verts afin d'offrir aux futurs usagers un cadre agréable mais également de favoriser le retour des espèces faunistiques dérangées par la phase de construction (page 64).

L'étude d'impact indique en page 82 que la quasi-totalité de la couverture végétale actuelle des terrains en place sera supprimée, ce qui représente un effet potentiel pour les



espèces. Pour compenser cette perte, il est prévu la mise en place de zones plantées et le maintien de la zone humide mentionnée dans l'état initial.

Au vu du plan masse du projet présenté en page 63 et de l'occupation actuelle des sols en page 41, l'objectif d'une gestion économe du sol semble ne pas être atteint. La surface en espaces verts n'est pas mentionnée mais semble fortement restreinte.

A ce titre, en l'absence d'éléments sur les espèces d'oiseaux présentes, le dossier ne peut pas être en mesure de conclure que les espaces verts prévus sur une faible surface permettront bien d'offrir aux espèces des habitats adaptés et suffisants.

Sur ce point, l'autorité environnementale rappelle qu'en application des dispositions de l'article L.411-1 du code de l'environnement, la perturbation ou la destruction d'espèces protégées mais également la destruction, l'altération ou la dégradation des habitats naturels de ces espèces sont interdites.

Si parmi les 18 espèces nicheuses observées, certaines sont protégées, et au vu des effets du projet pendant la phase chantier, il conviendra en amont de tout début des travaux, de déposer devant l'Administration une demande de dérogation à l'interdiction de destruction de ces espèces, comprenant notamment les raisons d'intérêt public, ainsi que la justification de l'absence d'autres variantes permettant d'éviter cette destruction. Ces demandes de dérogation peuvent concerner d'autres espèces non inventoriées à ce jour par le maître d'ouvrage.

Enfin, le maintien de la zone humide présente aurait du être justifié clairement. Des éléments du résumé non technique indiquent qu'elle est située de l'autre côté de la route nationale 19, et donc qu'elle n'est pas concernée par le parc commercial.

En ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, le dossier rappelle en page 76 les règles et les contraintes du site. Pour ce projet, le pétitionnaire prévoit la mise en place de noues, et d'un bassin enterré sous le parc de stationnement. En l'absence d'exutoire naturel, l'infiltration des eaux sera recherchée. De plus, la réutilisation dans le projet d'une partie des eaux pluviales sera privilégiée.

Si ce principe est intéressant et en cohérence avec les orientations du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) de Seine-Normandie, le dossier indique que la perméabilité des sols est évaluée comme faible. Une étude hydrogéologique aurait été souhaitable à ce stade afin de valider la faisabilité de cette solution. Dans le cas où les sols, notamment du fait de leurs caractéristiques ou du fait du risque de remontée de nappe ne permettent pas une infiltration de la totalité des eaux pluviales et du fait de la saturation actuelle des réseaux de la commune, il aurait été pertinent que d'autres dispositifs de gestion soient proposés.

De plus, l'autorité environnementale souhaite rappeler que contrairement à ce que l'étude d'impact indique en page 64, la végétalisation des toitures ne réduit pas l'imperméabilisation des sols. Si ce principe d'aménagement permet une rétention des eaux plus efficace et une légère évaporation, l'eau ne s'infiltrera pas au droit du bâtiment.

Enfin, les points de rejet et de vidange du bassin auraient mérité d'être présentés afin de mieux comprendre le fonctionnement du bassin de rétention.

En ce qui concerne les consommations énergétiques des bâtiments, le projet prévoit de parvenir à des consommations faibles, équivalentes aux performances de Bâtiments Basse Consommation (BBC), ce qui mérite d'être souligné. Le projet s'inscrit également dans le cadre d'une démarche de Haute Qualité Environnementale (HQE).

En application des dispositions de l'article L.128-4 du code de l'urbanisme, le dossier relatif à un projet urbain, comprend bien une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone. Les différentes sources potentielles en énergie renouvelable sont étudiées, les avantages et les inconvénients de chacune de ces sources sont présentées. La conclusion de l'étude montre que le site dispose de solutions d'approvisionnement intéressantes qui mériteraient d'être développées à l'échelle de la ZAC comme la géothermie.

Le parc commercial entraînera une augmentation des déplacements sur la zone. S'agissant des transports en commun, le dossier mentionne en page 88, l'existence d'une



ligne de bus « Proxibus » qui desservirait le site sur un arrêt ainsi que les différentes villes de la communauté de communes de l'Orée de la Brie. Si en effet cette desserte peut présenter un intérêt, il aurait été pertinent que l'étude d'impact joigne un plan de la ligne, ainsi que ses caractéristiques (fréquence, capacité, pertinence des secteurs desservis au vu de l'usage prévu du parc commercial...).

Concernant les circulations douces, le projet prévoit un raccordement au réseau de la ville. Aucun plan, ni schéma ne confirme cette annonce.

Enfin, s'agissant de la desserte routière, l'étude d'impact ne comprend pas d'étude de trafic justifiant la bonne fluidité attendue, affirmée en page 88.

Les études de la pollution de l'air s'appuient sur une campagne de mesures effectuée en 2007. Les valeurs limites et les objectifs de qualité de l'air auraient pu être précisés également pour donner un référentiel de comparaison. Par ailleurs, les émissions futures des équipements et installations n'ont pas été à ce stade estimées.

En ce qui concerne le paysage, le maître d'ouvrage souhaite que le projet puisse offrir aux futurs résidents et aux habitants de ce territoire des perspectives esthétiques. L'étude d'impact reste succincte sur ce sujet, le seul photomontage présenté dans l'étude en page 63 est intéressant pour comprendre le projet, mais du fait de sa prise de vue en hauteur, n'apporte aucun élément d'information sur la perception du site pour les futurs usagers et habitants de la ville de Servon. Les photomontages joints au dossier de demande de permis de construire présentent un plus grand intérêt, ainsi la perspective aérienne n°4 montre les futures vues possibles depuis les habitations. Des photomontages depuis le sol auraient été appréciés au vu de l'objectif du maître d'ouvrage.

S'agissant des zones résidentielles proches, les effets du projet sont insuffisamment traités, notamment en ce qui concerne le paysage comme indiqué précédemment, mais également en ce qui concerne le bruit en phase chantier et en phase d'exploitation. Le dossier indique qu'à ce stade, et sans connaissance de la localisation précise des équipements techniques (ventilation, centrale de traitement de l'air, pompe à chaleur, groupes froids...), les modélisations sonores n'ont pu être réalisées. Sur ce point, l'autorité environnementale rappelle que ce projet devra respecter la réglementation relative aux « bruits de voisinage » en application des articles L.1334-30 et suivants du code de la santé publique, ce qui nécessitera tout d'abord d'établir un état initial du bruit notamment au niveau des habitations. Les nuisances sonores liées à l'exploitation du site, comme l'approvisionnement du centre commercial du côté des habitations devront également être prises en compte.

## **6. L'analyse du 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. A ce titre, le résumé reprend bien l'ensemble des rubriques et des thématiques environnementales traitées dans l'étude d'impact. L'ajout de cartes du site, et du projet aurait été apprécié afin de ne pas avoir à se référer au dossier complet.

## **7. 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

Pour le Préfet de Région et par délégation  
Le Préfet, Secrétaire Général pour les Affaires Régionales  
d'Ile-de-France

Laurent FISCUS