

PRÉFECTURE DE REGION D'ÎLE-DE-FRANCE

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

Le 03 JUIL. 2012

Évaluation environnementale des projets

Dossier n° EE – 564 -12

N°2012-6395-SGAR | ER | DR | EE

**Avis de l'autorité environnementale sur le projet de construction du
centre commercial « Les saisons de Meaux »
à Chauconin-Neufmontiers (Seine-et-Marne).**

Résumé de l'avis

Le présent avis porte sur la demande de permis de construire du centre commercial « Les saisons de Meaux – PC0773351200002 » à Chauconin-Neufmontiers (Seine-et-Marne) porté par la Société - SAS « Les saisons de Meaux ». Un projet comprenant deux demandes de permis de construire « Les saisons de Meaux » PC0773351000002 et « Bâtiment L » PC0773351000003 a déjà fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale du 2 juin 2010 pour la construction de ce centre commercial

Depuis, le projet architectural et paysager a été revu et le projet de « Bâtiment L » a été reporté. L'opération est située à proximité du lycée technique Pierre de Coubertin, entre deux ronds-points reliant la RN 3, la Rodeau Ouest de Meaux et la RD 5. Le projet consiste à aménager sur 15,2 hectares d'espaces agricoles en friches à urbaniser, un centre commercial de 62 742 m², comprenant un hypermarché et des boutiques desservis par un mail couvert, 2411 places de stationnement (312 en surface), 48000 m² d'espaces verts et des jardins familiaux.

L'autorité environnementale relève que ce projet fait partie de la ZAC du « Parc d'activités du Pays de Meaux », d'une superficie totale d'environ 160 hectares, très consommatrice d'espaces agricoles, et qui aura un impact paysager fort sur la qualité de l'entrée de ville à l'Ouest de l'agglomération meldeuse. Aucune solution alternative présentant une autre implantation n'est étudiée dans le dossier.

L'autorité environnementale a noté que le maître d'ouvrage affiche une volonté de prendre en compte différentes dimensions environnementales dans la conception et la réalisation du projet. En effet, les constructions seront exécutées dans le cadre d'un système de management environnemental certifié BREEAM en utilisant, notamment, les possibilités de raccordement au réseau de chaleur géothermique de Meaux. Les eaux pluviales seront dirigées vers un système de noues et des plans d'eau fleuris et plantés. Une partie sera récupérée partiellement, traitée et réutilisée pour l'arrosage. Le projet architectural et paysager privilégie les bâtiments de faible hauteur aux façades recouvertes par des tasseaux de bois verticaux à claire voie, des plantes grimpantes et les toitures seront végétalisées. Le centre commercial s'insère dans un paysage d'espaces verts plantés favorable à la biodiversité. Ses accès seront adaptés aux modes de transports doux (vélos, piétons) entre le centre commercial et le lycée technique, tout proche. A terme, un projet de transport en commun en site propre viendra desservir la ZAC du « Parc d'activités du Pays de Meaux » et diminuer la circulation automobile aux heures d'ouverture.

Avis disponible sur le site Internet de la préfecture de région et de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie 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 2011/92/UE du 13 décembre 2011 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.

Pour ce projet porté par la Société – SAS « Les saisons de Meaux », 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 2011/92/UE du 13 décembre 2011.

Cet avis qui est rendu dans le cadre d'une demande de permis de construire 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 42 km à l'Est de Paris-Notre-Dame, dans l'agglomération de Meaux (Seine-et-Marne), la société à actions simplifiées - SAS « Les saisons de Meaux » souhaite réaliser un projet de centre commercial « Les saisons de Meaux » à Chauconin-Neufmontiers (Seine-et-Marne).

Dans le schéma directeur de la région de Meaux, approuvé le 19 mars 1997 et révisé le 13 décembre 2001, la Communauté d'Agglomération du Pays de Meaux – CAPM a prévu la création de la ZAC du « Parc d'activités du Pays de Meaux », d'une superficie totale d'environ 160 hectares, réalisée en deux tranches. La première est relative à la construction du projet de centre commercial « Les saisons de Meaux » de 62 742m² et la seconde pour la construction d'un pôle logistique de 110 000m², de l'Institut des Métiers et de l'Artisanat ainsi que deux îlots réservés aux PME et aux PMI. Il faut noter que l'avis de l'autorité environnementale du 20 mars 2012 sur le projet de schéma de cohérence territoriale du « Pays de Meaux » s'est interrogé sur la consommation d'espaces liés à ce parc d'activités.

Dans ce nouveau secteur d'emploi à urbaniser qui sera constitué principalement de zones d'activités, un travail de « couture urbaine » sera nécessaire pour composer une entrée de ville reliant le projet de ZAC du « Parc d'activités du Pays de Meaux » à la partie ouest de Meaux. Cette entrée de ville sera visible notamment par les automobilistes venant de Paris.

Le projet de construction du centre commercial « Les saisons de Meaux » et du « bâtiment L » a déjà fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale, daté du 2 juin 2010, qui est repris et complété par le présent avis. Depuis le projet architectural et

paysager a été revu et ne comprend plus le projet de construction du « Bâtiment L » qui est reporté. Selon le pétitionnaire, le « Bâtiment L » fera l'objet d'une autre demande de permis de construire.

1.4. Présentation générale du projet

Conformément aux objectifs du Schéma directeur régional d'Ile-de-France - SDRIF, la Communauté d'Agglomération du Pays de Meaux a vocation à développer son activité économique et a retenu un projet de centre commercial situé sur le territoire de la commune de Chauconin-Neufmontiers du fait de sa desserte satisfaisante par la RD 603 (ex. RN 3). Cette route, par ailleurs, sera aménagée en voie express pour assurer une continuité avec le tissu urbain existant aux abords de Meaux.

Le projet consiste en la réalisation d'un centre commercial, dénommé « Les saisons de Meaux », comprenant, sur 15,2 hectares, un hypermarché et des boutiques desservis par un mail couvert, 2411 places de stationnement en silos et en surface, ainsi que 48000 m² d'espaces verts et ludiques et des jardins familiaux. L'opération consiste à aménager 7 corps de bâtiments principaux organisés autour de voies intérieures. Au cœur du site, le mail couvert sera aménagé pour accueillir, à l'abri des intempéries, les personnes venant au centre commercial par des modes doux. L'implantation du « bâtiment L » reste prévue sur le même emplacement qu'en 2010.

Ce projet de centre commercial devrait permettre de créer environ 1000 emplois, dont 430 pour l'hypermarché.

2. L'analyse des enjeux environnementaux

Dans sa forme, le dossier présenté est globalement très satisfaisant et l'étude d'impact du projet de centre commercial est complète, détaillée et bien illustrée par des croquis, des cartes et des photographies. L'ensemble du dossier de demande de permis de construire comprend de nombreux plans ainsi que des photomontages très utiles à la compréhension de l'insertion du projet de construction dans son environnement.

Actuellement, le site d'implantation du projet est un terrain non bâti, anciennement agricole, en friches et identifié comme une zone à urbaniser exclusivement par l'implantation d'activités dans le Plan d'occupation de sols – POS de Chauconin-Neufmontiers. Il se situe à la limite entre des espaces urbanisés principalement par des maisons individuelles et des terrains voués à l'activité agricole sur lesquels s'exerce une culture extensive. Plusieurs lignes électriques à haute tension 63 000 volts sont situées à proximité du site et se voient fortement dans le paysage. Il aurait été pertinent que l'étude d'impact mentionne le poste électrique de Chauconin-Neufmontiers, en périphérie du projet, ainsi que les liaisons souterraines qui bordent le long de la RD 5.

Le diagnostic paysager est assez court, mais complet. Il présente le paysage actuel qui constitue un enjeu fort du projet. Actuellement, c'est celui du plateau du Multien où le terrain est en jachère, bordé par les lignes à haute-tension. Des perspectives s'ouvrent vers le nord et le sud. Le site est bordé à l'est, par l'urbanisation de Villenoy qui forme un écran composé de bâtiments collectifs d'habitations, d'une usine de sucrerie avec une cheminée, des hangars et des silos de la coopérative. L'autorité environnementale retient que le maître d'œuvre doit limiter les hauteurs pour respecter le caractère du secteur et travailler les coutures urbaines.

Le site bénéficie d'une bonne accessibilité et d'une desserte routière remarquable par l'autoroute A .140 qui se poursuit par la rocade ouest de Meaux qui passe à l'ouest du site et qui, depuis 2006, a permis de désengorger le centre ville de Meaux. La RD 603 établit la liaison entre Paris et Meaux et passe au sud du site. La RD 5, à l'est, assure la desserte locale. Les trafics sur la rocade de Meaux sont déjà importants, mais ne devraient pas

évoluer rapidement. Les accès au centre commercial se feront par le rond-point nord et par une bretelle reliée à la RN 603.

En ce qui concerne les pollutions et les nuisances, le dossier est bien documenté et montre que la qualité de l'air au niveau de la zone d'étude est bonne à 71% et moyenne à 29% du temps. Dans le cadre du plan de déplacements urbains - PDU d'Ile-de-France et des PDU locaux, la Communauté d'agglomération du pays de Meaux a validé le projet communautaire qui vise notamment, une réduction de la circulation automobile et favorise l'utilisation des autres moyens de transports, autobus ou vélos.

Le dossier comprend une étude acoustique détaillée (cf. Annexe 3) qui prend en considération les niveaux de bruit ambiant qui ont été mesurés en trois points situés à proximité du site de construction du centre commercial, en décembre 2009. Cette méthode permettra de modéliser les niveaux de bruit futurs. Les niveaux sonores actuels se situent entre 48 et 51 dB(A) de jour et entre 43 et 46 dB(A) de nuit. Ils sont inférieurs aux seuils réglementaires.

L'étude d'impact de 2010 comprend une étude d'incidence Natura 2000 (cf. Annexe 2). Cette étude est bien documentée et permet de vérifier s'il n'y a pas d'impact notable sur le réseau Natura 2000. L'état initial faune-flore, effectué en juillet 2009, présente 57 espèces végétales dont 5 arborées et 5 espèces d'avifaune sans valeur patrimoniale ni intérêt communautaire. Une Zone de Protection Spéciale – ZPS est répertoriée à environ 2 kilomètres au Sud-Est du site. Il s'agit de la ZPS des « Boucles de la Marne » n° FR112003. L'autorité environnementale note que le projet de centre commercial ne va engendrer aucune consommation ou perturbation d'espace sur la Zone de Protection Spéciale des « Boucles de la Marne ».

Le terrain est concerné par aucun captage d'eau potable. Le terrain est situé à plus de 500m du site inscrit du centre historique de Meaux et des monuments inscrits sur la commune de Chauconin-Neufmontiers (château du Martroy et église Saint-Saturnin). L'aléa de retrait-gonflement des argiles est faible et sans conséquence.

3. L'analyse des impacts environnementaux

3.1. Justification du projet retenu

Le projet bénéficie d'une importante surface aménageable en limite de l'agglomération qui va marquer l'entrée de ville de Meaux par un ensemble de bâtiments sur deux niveaux et dans un cadre d'espaces verts. Le projet retenu n'a pas fait l'objet de variantes d'aménagement permettant de présenter des solutions environnementales alternatives mais a été revu pour correspondre au site. Le projet, présenté en 2010, avait fait état d'un parti architectural ouvert sur le reste de la ville de Meaux à l'Est, qui est conservé. Le nouveau projet a fait l'objet d'un choix de matériaux recyclables pour les façades des bâtiments et de nombreux végétaux répartis sur environ 48 000 m² d'espaces verts.

S'agissant des modalités d'intégration du projet dans l'environnement, l'autorité environnementale apprécie que l'espace commercial « Les saisons de Meaux » se trouve être mis en valeur par une démarche environnementale pour assurer, notamment, une bonne gestion de l'énergie, de l'eau et de la maîtrise des déchets. Un système de management environnemental BRE Environnemental Assesment Method (BREEAM) permettra d'inscrire le projet dans le cadre d'une démarche d'optimisation environnementale.

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

Une extension urbaine de cette envergure dans ce secteur a des enjeux forts en termes de consommation d'espaces et un impact paysager important lié à l'intégration d'activités commerciales à l'entrée de ville située à l'Ouest de l'agglomération meloise.

Bien que le projet de centre commercial soit éloigné du centre-ville et qu'il soit consommateur d'espaces agricoles, le dossier ne présente pas de mesures compensatoires, mais de nombreuses mesures d'aménagement pour mettre en valeur le nouveau secteur d'activités.

L'autorité environnementale est sensible au parti architectural et paysager du projet qui a fait le choix de matériaux tendant à se fondre dans le paysage, visant ainsi à en diminuer l'impact visuel. Après l'enfouissement des lignes à haute tension en périphérie du site, les préoccupations environnementales visent l'aménagement paysager du site et l'intégration des bâtiments de faible hauteur grâce à une architecture des façades qui s'harmonisera avec le contexte local, en utilisant des matériaux recyclables, comme les tasseaux de bois verticaux à claire voie et des murs végétaux recouverts des plantes grimpantes, illustrés par une des esquisses du dossier (cf. p. 96).

Le dossier indique que le projet d'hypermarché et de boutiques sera relié par des voies piétonnes aux espaces verts plantés sur plus de 48000 m². Pour valoriser davantage cette ambiance naturelle, les 33000 m² de toitures des bâtiments seront végétalisées. Par ailleurs, la création de jardins familiaux, une ouverture sur un bassin de rétention des eaux pluviales planté, la conservation de buttes enherbées et des noues constituent des mesures de composition paysagère de qualité des alentours du centre commercial. Les 312 places de stationnement extérieures à l'est du site seront plantées et cernées par des talus enherbés et bordées par des noues pour les eaux de ruissellement. Les autres places de stationnement sont regroupées dans des parkings en silos.

Le choix d'aménagement des voies de circulation sera accompagné par des plantations d'arbres d'alignement de hautes-tiges et de haies d'essences locales. Ces plantations pérennes et les espaces verts pourraient constituer les premiers éléments de maintien de la biodiversité.

S'agissant des déplacements, l'autorité environnementale a noté que le projet prend en considération les liaisons par autobus qui sont assurées depuis la gare de Meaux en liaison avec le réseau de transport en commun. Des arrêts d'autobus seront situés à proximité, conformément aux directives du Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France. Par ailleurs, le projet devrait favoriser l'utilisation des modes de transports alternatifs à l'automobile au cœur de l'opération par la création de voies adaptées aux circulations douces dans la continuité des aménagements existants (vélos, piétons), notamment entre le centre commercial et le lycée technique Pierre de Coubertin tout proche.

L'autorité environnementale retient que les déplacements automobiles seront facilités par la proximité de la RD 603 (ex RN3) et la RD 5. Les trafics induits par cette opération emprunteront la Rocade Ouest de Meaux, créée en 2006, pour désengorger la circulation du centre-ville. Du fait de l'attractivité du centre commercial et de ses installations, il ressort de l'étude de trafics que le trafic devrait croître principalement pendant les horaires d'ouverture et que les niveaux sonores pourraient s'élever à environ 70 dB(A) en bordure de chaussée. Cependant, le confort acoustique resterait conforme aux normes à l'intérieur du centre commercial.

Dans le domaine de l'énergie, l'autorité environnementale a relevé que le dossier du projet de 2010 a été complété par une étude de faisabilité sur le potentiel de développement des énergies renouvelables et des engagements de réduction de la consommation énergétique qui devraient permettre une efficacité énergétique durable.

L'étude met en avant les énergies potentielles, notamment : la combustion de biomasse, la géothermie sur nappes superficielles avec pompes à chaleur, les réseaux de chaleur, voire les panneaux solaires photovoltaïques. La partie « connexion au réseau de chaleur » montre que la ville de Meaux dispose déjà de réseaux de chaleur alimentés par de la géothermie au Dogger. L'étude montre, d'ailleurs, la proximité des sous-stations du lycée technique et du centre pénitentiaire par rapport au projet et identifie les étapes pour parvenir au raccordement des réseaux (cf. p. 37 de l'annexe 1). L'autorité environnementale considère que cette démarche est tout à fait intéressante pour le territoire meldois et permettrait à la société chargée de l'exploitation d'étendre les réseaux de chaleur existants.

Le maître d'ouvrage prévoit de mettre en œuvre une méthode d'évaluation de la performance environnementale (BREEAM) qui consiste à mettre en œuvre des moyens de construction des bâtiments à haute performance environnementale et énergétique. Dans ce cadre, le dossier prévoit de récupérer de l'énergie par un groupe à absorption connecté à un réseau de chaleur pour alimenter les installations frigorifiques de l'hypermarché et des boutiques. Par ailleurs, une simulation thermique dynamique relative au confort thermique d'été montre comment minimiser la consommation liée au rafraîchissement. Le projet respectera la réglementation thermique RT 2005 et devra justifier une consommation inférieure de 20 % au niveau réglementaire. Cet objectif devrait être atteint grâce à un haut niveau d'isolation de l'enveloppe et à la performance des équipements techniques. La performance énergétique des bâtiments permettra d'atteindre le niveau « Bâtiment Basse Consommation » (BBC).

En ce qui concerne le principe d'assainissement retenu, celui-ci repose sur un système de noues et de bassins filtrants plantés, notamment de « plantes oxygénantes », permettant l'abattement des polluants et la limitation du débit avant le rejet vers une station de refoulement conduisant à la station d'épuration de Meaux (actuellement utilisée à 50% de sa capacité). Les hypothèses de dimensionnement sont conformes aux préconisations du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux - SDAGE Seine-Normandie qui favorisent les mesures de gestion des eaux de ruissellement à la source, en privilégiant l'infiltration, le stockage ou le recyclage des eaux pluviales plutôt que leur transfert en réseau. 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 plantés et des noues, en vue de participer à la lutte contre les pollutions. Le réseau de noues qui sera mis en place permettra d'assurer un débit de fuite de 2l/s/ha conforme aux prescriptions du règlement d'assainissement local. Par ailleurs, les eaux pluviales des toitures et de surface seront récupérées partiellement, traitées et réutilisées pour l'arrosage.

Pendant la phase de chantier, des mesures de management environnemental permettront de limiter au maximum les nuisances et d'assurer un suivi énergétique.

4. 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. 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 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 qu'une esquisse et une photographie aérienne 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

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



Laurent FISCUS