

PRÉFET DE LA REGION D'ILE-DE-FRANCE

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

Le 16 MARS 2012

Évaluation environnementale des projets

Nos réf : EE-494-11/12-2669.

**Avis de l'autorité environnementale sur le projet d'extension du centre
commercial Clos du Chêne à Montévrain (77)**

Résumé de l'avis

Le présent avis porte sur l'extension du centre commercial Clos du Chêne, sur le territoire de la ZAC du Clos Rose, à Montévrain dans le département de la Seine-et-Marne.

Le permis de construire porte le numéro : PC 077 307 11 0000 41 et concerne la parcelle C2 du projet global qui comprend 2 parcelles (A2 et C2). Conformément à l'article R122-3 du code de l'environnement l'étude d'impact porte sur le projet global.

Le projet est porté par la société « SNC IF Chêne Vert » et vise la construction de 5 bâtiments commerciaux.

L'extension du centre commercial du « Clos du Chêne » viendra compléter et diversifier l'offre commerciale de la partie déjà existante de ce centre. La ZAC du Clos Rose, sur laquelle se trouve le projet global, vient quant à elle compléter les autres centres d'activités de Marne-la-Vallée.

Le dossier indique que le projet suit le concept des centres commerciaux dits « Greencenter® » qui vise à permettre la consommation commerciale et la détente au sein d'un environnement naturel sans lui porter atteinte. Il convient de remarquer que l'examen des impacts suivant les différentes thématiques ne montre pas clairement que le projet puisse atteindre cet objectif.

Le projet vise la certification Haute Qualité Environnementale (HQE) et le dossier précise que le projet a déjà obtenu, en juillet 2011, la certification « NF Bâtiments Tertiaires – Démarche HQE » en phase programme.

L'autorité environnementale remarque que l'étude d'impact est peu détaillée sur des thématiques comme les milieux naturels, l'eau et les paysages qui auraient mérité d'être plus développées. La thématique des terres agricoles n'est que succinctement abordée alors que le projet concerne un espace agricole périurbain.

Les principales thématiques abordées dans l'avis de l'autorité environnementale concernent :

- les milieux naturels et les paysages, qui ne sont pas assez détaillés ;
- les risques naturels (retrait-gonflement des argiles) avec un plan de prévention des risques naturels – tassements différentiels, prescrit le 11 juillet 2001 ;
- la qualité de l'air et le bruit : les impacts du projet global sur l'environnement ne sont pas suffisamment développés concernant ces deux thématiques ;
- les déplacements (augmentation du trafic) et la proximité d'axes routiers importants ;
- les zones humides, qui n'ont pas été traitées.

*
* *

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 et description du projet

Le projet global d'extension du centre commercial du « Clos du Chêne » est situé sur la commune de Montévrain, dans le département de la Seine-et-Marne, et plus précisément au lieu-dit "La Mare aux Poissons". Il s'implante au sein de la ZAC du Clos Rose, d'une surface d'une trentaine d'hectares, au Sud de la route départementale RD231 qui relie l'autoroute A104 vers le Nord-Ouest et l'autoroute A4 au Sud-Est.

La zone de la ZAC comprenant le projet global d'extension de centre commercial, vise à terme, à faire le lien entre le bourg traditionnel au Nord et le quartier de la gare au Sud dans la continuité du Centre Urbain du Val d'Europe. Elle doit également relier la commune de Montévrain et les territoires limitrophes de Chanteloup-en-Brie et Chessy.

L'extension du centre commercial Clos du Chêne porte sur 2 parcelles A2 et C2 et viendra compléter l'offre commerciale du centre déjà existant, avec l'apport de nouvelles enseignes. Le permis de construire PC 077 307 11 0000 41, objet de cet avis, ne concerne que la parcelle C2.

Bien que le dossier précise que l'aire d'étude retenue est limitée à la ville de Montévrain (page 10), aucun plan ne présente cette délimitation, seules les limites du projet ou celles de la ZAC du Clos Rose sont figurées sur les plans du dossier.

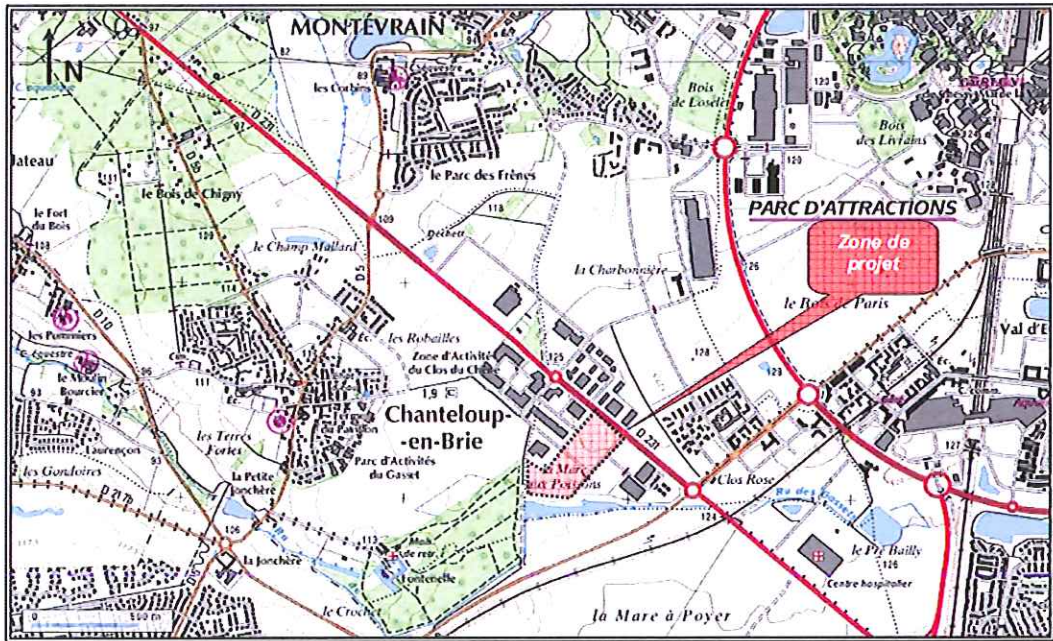


Figure 2 : Localisation de la zone de projet
Source : Géoportail et I.G.N.

A l'Est du site du projet se trouve la zone commerciale régionale du Val d'Europe, sur le territoire de la commune de Serris.

Le projet global d'extension du centre commercial est constitué de 2 îlots comprenant 9 bâtiments commerciaux et 3 bâtiments de restauration, d'une SHON¹ totale de 20 870 m² et de 887 places de parking. Un hypermarché de plus de 4500 m² est prévu. Le dossier note que des aménagements paysagers sont prévus, sans que de réelles précisions soient données sur ce point.

Ce projet vise à suivre le concept des parcs commerciaux « Greencenter® » dont les objectifs tels que présentés dans le dossier sont : « permettre la consommation et la détente au sein d'un environnement naturel sans lui porter atteinte ». Il convient de remarquer que les objectifs des centres commerciaux « Greencenter® » sont ciblés sur l'économie d'énergie, la gestion rationnelle de l'eau, de traitement des déchets, les jardins paysagers, les parkings noyés dans la végétation. Le dossier aurait pu décrire le dispositif complet favorisant les économies d'énergie et le respect de l'environnement, dans cette optique. Par exemple, les énergies renouvelables sont présentées (pages 102-106) et le dossier en aborde bien les différentes thématiques, mais aucune orientation n'est présentée concernant le choix des sources d'énergie pour le projet.

2. Analyse de l'état initial du territoire et ses enjeux

2.1 Les risques naturels

Pour ce qui concerne le risque de retrait-gonflement des argiles, des argiles vertes ont été identifiées sur le site; le dossier précise (page 20) que la présence de ces argiles devra être prise en compte lors de la conception du projet. Le dossier indique également la possible existence de cavités vides ou remplies de sédiments médiocres divers qui n'auraient pas été mises en évidence par les sondages.

La commune de Montévrain fait l'objet de l'élaboration d'un plan de prévention des risques naturels « mouvements de terrain – tassements différentiels » qui est en cours d'élaboration (prescrit le 11 juillet 2001). Le dossier précise que d'après les cartographies du bureau de recherche géologique et minier (BRGM) le site se trouve dans une zone d'aléa faible vis à vis du risque retrait gonflement des argiles.

¹ Surface hors d'œuvre nette

Les risques et les mesures à prendre avant toute construction sont décrites en page 32.

Pour ce qui concerne le risque inondation, la commune de Montévrain fait l'objet d'un plan de prévention du risque inondation (PPRI) « de la vallée de la Marne d'Isles-les-Villenoy à Saint Thibault-les-Vignes », approuvé le 27 novembre 2009. Le dossier indique (page 30) que la zone du projet n'est pas reprise en zone d'aléa par ce PPRI.

2.2 Foncier et occupation des sols

L'aire d'étude sur laquelle est envisagée l'extension du parc commercial « Clos du Chêne » correspond actuellement à un espace agricole péri-urbain composé pour la plus grande partie de terres à labours. Ces parcelles agricoles ne sont pas localisées sur un plan. Le dossier précise qu'elles appartiennent en pleine propriété à l'Etablissement Public d'Aménagement de la Ville Nouvelle de Marne la Vallée (EPA Marne). Le dossier ne présente pas d'état des lieux sur les exploitations agricoles (nombre, typologie, situation). Les zones d'habitation proches du site ne sont pas non plus clairement localisées sur un plan.

2.3 Les déplacements et infrastructures de transport

Le site du projet bénéficie de la proximité d'axes routiers importants : l'autoroute A4 au Sud, la route départementale RD 231 en bordure Est, la francilienne A104 à l'Ouest et la route départementale RD 934 au Nord-Ouest.

La desserte actuelle se fait par la route RD 231 ou par les voies d'accès aménagées au sein de la ZAC du Clos Rose (page 85). La desserte en transport en commun se fait par la ligne de bus 42 dont le plus proche arrêt se trouve à moins de 500 mètres du projet. Les dessertes RER A et SNCF sont relativement éloignées du site mais permettent des échanges régionaux, nationaux et internationaux.

Le dossier note la présence de liaisons piétonnes et cyclables mais ne les situe pas sur un plan. Il est précisé que le Plan de Déplacement Local prévoit de créer de nouveaux aménagements cyclables, sans autre précision.

2.4 Le bruit et la qualité de l'air

Pour ce qui concerne le bruit (pages 92-94), le dossier indique que la RD 231 qui longe le site, est classée en catégorie 3 ce qui implique qu'une bande de 100 mètres de large de part et d'autre de la voie est affectée par le bruit. Des références à des études bruit sont données : carte bruit de la ville de Montévrain, étude bruit faite dans le cadre du projet global d'extension (non jointe au dossier). La conclusion donnée dans le dossier est que les nuisances acoustiques seront à prendre en compte sur une partie du site proche de la RD 231 car les mesures faites sont très proches des seuils réglementaires sur les nuisances acoustiques dues au bruit routier.

Pour ce qui concerne la qualité de l'air, le dossier se réfère (page 40-41) à la station de mesure la plus proche de Montévrain qui se situe sur la commune de Lognes et assure le suivi global de la qualité de l'air du territoire de Marne-la-Vallée. Les mesures notées dans le dossier datent de 2007, une actualisation aurait été appréciée. Le dossier indique des dépassements en ozone au niveau de la station (19 dans l'année 2007) et précise que la pollution des axes de l'autoroute A4, de la francilienne et de la RD 934 sont les principales sources de pollution atmosphérique du territoire mais que le projet d'extension du centre commercial « Clos du Chêne » s'en trouve suffisamment éloigné pour ne pas être impacté. C'est ainsi que le dossier estime que la qualité de l'air sur la zone étudiée est plutôt satisfaisante, tout en précisant qu'en cas de conditions climatiques défavorables (vent d'ouest fréquent) entraînant le rabattement de la pollution de l'agglomération parisienne, ces conditions peuvent se dégrader : une étude plus détaillée de ces pollutions aurait été utile.

2.5 les milieux naturels

Le dossier étudie bien les différents zonages environnementaux concernant les milieux naturels, pour conclure justement que le site n'est concerné par aucun d'entre eux. Il convient cependant de noter que l'analyse floristique et faunistique du site est très succincte (page 46) et ne contient aucun inventaire faune-flore ni aucune référence à une visite de terrain. La conclusion pour la faune : « aucune espèce faunistique sensible ou intéressante n'est vraisemblablement présente » n'est pas étayée.

Aucune photographie des zones d'aménagement ni aucune vue aérienne proche n'a été fournie. Celles-ci auraient pourtant été utiles pour apprécier les enjeux potentiels du site en matière de milieux naturels. Des photographies des « alignements existants » d'arbres sont présentées (page 136) mais aucun plan ni cône de vue ne permettent de les localiser. Les terrains concernés par le projet étant agricoles et humides, la thématique des milieux naturels aurait mérité d'être plus détaillée.

2.6 Le paysage

Ce volet présente essentiellement des photographies difficilement localisables par rapport au site ou ne concernant pas directement le projet global d'extension. Par exemple, le dossier ne montre pas de vues prises depuis le site ou de vues du site lui-même et les vues présentées (pages 51-53) citent des lieux et des réseaux viaires que la carte de référence (page 51) ne situe pas. Les cônes de vue n'étant pas indiqués, l'ensemble reste difficile à décrypter.

2.7 L'eau et les zones humides

Le niveau des eaux souterraines a été relevé (page 22) par mesures piézométriques en mars 2011, les points de mesure ne sont toutefois pas localisés sur un plan. Le dossier précise que ces relevés ponctuels ne permettent pas de préciser l'amplitude des variations du niveau d'eau qui peut monter fortement en période pluvieuse. Il est également noté que des circulations d'eaux superficielles peuvent se produire durant ces mêmes périodes. Le dossier conclut qu'une étude hydrogéologique de l'ensemble de la zone devra, « si nécessaire » être réalisée. Une conclusion plus précise concernant la nécessité de réaliser cette étude aurait été attendue.

Les zones humides ne sont pas mentionnées dans le dossier, alors qu'une partie du site du projet se trouve dans une enveloppe d'alerte des zones humides de classe 3 (cf. site Internet² de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie en Ile de France : DRIEE-IF). L'autorité environnementale rappelle au pétitionnaire que cette classe 3 correspond à une probabilité importante de zones humides. De plus, il convient de remarquer que le dossier présente des photographies de « bassin existant » et évoque un étang (page 132-133) sans que ceux-ci soient localisés sur un plan. Au total, le volet eau de l'état initial apparaît traité de façon sommaire.

3. Analyse des impacts environnementaux

3.1 Justification du projet retenu

Ce projet concerne l'extension du Centre Commercial Clos du Chêne au sein de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) du Clos Rose à Montévrain. A l'échelle du département, cette ZAC constitue un pôle de développement urbain majeur pour accompagner les grands projets de développement économique de ce territoire à l'Est de l'Ile-de-France. Il viendra renforcer l'attractivité commerciale du site Clos du Chêne existant.

La structure urbaine de Montévrain s'est développée autour de la vieille ville qui est bâtie sur la rive gauche de la Marne. Le projet s'inscrit dans la politique de la ville qui est de développer le territoire de Marne-la-Vallée. En effet, ce territoire occupe une place essentielle dans l'effort entrepris pour le rééquilibrage entre l'Est et l'Ouest de l'Ile-de-France.

Les variantes du projet sont clairement présentées dans un document en complément. Une première esquisse envisageait une rue commerçante avec des stationnements proches des voies extérieures de circulation. Une orientation jugée plus environnementale a été prise en concevant les espaces verts, stationnements et circulation piétonne au cœur du dispositif commercial. Cette nouvelle variante a ensuite évolué pour être plus en adéquation avec les objectifs visés par la certification HQE. Le déroulé des choix est expliqué d'une manière pertinente.

² www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr

Il convient de noter que le dossier ne présente pas de réelle justification concernant l'extension des offres commerciales du centre commercial Clos du Chêne et la surface consommée par ce projet.

Les objectifs de certification HQE (haute qualité environnementale) qui ont permis de préciser et affiner le projet retenu, sont présentés dans le dossier. Pour respecter la démarche HQE, sur les 14 cibles qu'elle propose, le projet doit atteindre au minimum 7 cibles au niveau de base, 4 cibles au niveau performant et 3 cibles au niveau très performant. Les cibles prévues de niveau très performant (TP) et performant (P) pour le projet, sont clairement présentées (page 148):

- TP : relation harmonieuse des bâtiments avec leur environnement immédiat (cible 1)
- TP : chantier vert (cible 3)
- TP : gestion des déchets (cible 6)
- P : choix intégrés des procédés et produits de construction (cible 2)
- P : gestion de l'énergie (cible 4)
- P : gestion de l'eau (cible 5)
- P : confort visuel (cible 10)

Cette démarche de certification HQE est appréciable et l'autorité environnementale le souligne. Le dossier précise que le projet en phase programme a déjà obtenu la certification « NF Bâtiments Tertiaires – Démarche HQE » le 7 juillet 2011. Les certificats sont présentés (page 149).

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) est présenté comme étant en cours de révision (25 septembre 2008) et devant être approuvé par le Conseil d'Etat. Le Conseil d'Etat a en fait désapprouvé la version 2008 et la révision actuelle du Schéma Directeur engagée par décret du 24 août 2011, en application de la loi du 15 juin 2011, porte sur l'élaboration d'un nouveau schéma. Dans l'attente de son approbation, le document de planification opposable est le SDRIF de 1994 ce que précise bien le dossier.

Le dossier précise également (page 132) qu'une des idées fortes du projet d'aménagement d'extension du Clos du Chêne est de participer à la liaison entre le Parc Mont Evrin et le bassin des Fontenelles au Sud, en maintenant une continuité de traitement avec sa partie existante. L'absence de localisation sur un plan, du parc et du bassin cités, ne permet pas de comprendre aisément cet objectif.

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

Le dossier traite des impacts temporaires et permanents du projet.

3.2.1 Les travaux

Pour ce qui concerne les travaux, les mesures présentées dans le dossier (pages 178-179) sont pertinentes bien que les nuisances liées aux vibrations ne sont pas abordées.

3.2.2 Les milieux naturels

Les aménagements concernant les espaces verts et milieux naturels sont décrits (pages 132 à 138). Les arbres prévus en plantation sont au nombre de 431 répartis entre les espaces verts et les zones de stationnement. L'autorité environnementale rappelle que les essences allergènes doivent être évitées lors des nouvelles plantations. Des carrés de « simples » sont prévus pour constituer une sorte de jardin médiéval. Le dossier note que les espaces verts et perméables occuperont 22% du site.

Le dossier évoque (page 160) la préservation des espèces végétales remarquables, alors que l'état initial ne fait référence à aucun inventaire floristique. De même pour ce qui concerne la faune, il est évoqué la « faune des cultures », la « faune hivernante », la « faune des prairies » alors qu'aucun inventaire n'en a été fait. Il est noté que le projet participera au « maillage d'un réseau de corridors biologiques » sans qu'aucun schéma ne le localise sur le site ni qu'aucune précision n'en démontre la fonctionnalité.

3.2.3 Les transports et les déplacements

Le dossier note (page 170) que le projet entraînera une augmentation non négligeable du trafic de véhicules légers et poids lourds pour les livraisons mais ne représenterait que 3,8% des flux existants sur la route départementale RD 231.

La création de 3 points d'entrée/sortie supplémentaires prévue pour permettre une bonne accessibilité aux bâtiments commerciaux (page 126-127), devrait garantir une meilleure fluidité des accès. Le projet prévoit la création d'un parc de stationnement de 887 places auquel viennent s'ajouter 88 places de stationnement pour les vélos.

Les flux piétons et vélos seront aménagés de manière à être bien séparés. La circulation prévue pour les véhicules de livraison est bien décrite (page 130-131).

3.2.3 L'eau

Le dossier aborde (page 132) la thématique de l'eau. Il manque de précision lorsqu'il évoque la présence d'un bassin de retenue des eaux pluviales dont on ne sait s'il existe ou s'il fera partie du projet et qui n'est pas localisé sur un plan. De même, au niveau de la zone de restauration et de l'arrière des 2 îlots du projet, il est évoqué un étang et des bassins de rétention qu'aucun plan ne situe.

Pour ce qui concerne les réseaux d'eaux pluviales (EP), ils sont décrits dans le dossier (pages 173-175) qui note que l'infiltration directe des EP dans les sols est impossible compte tenu de leur faible perméabilité. Une autre solution a donc été prise, en concertation avec les services de l'EPAMARNE (établissement public d'aménagement de Marne-la-Vallée) : les EP issues de l'ensemble des surfaces aménagées du centre commercial seront colletées et tamponnées dans des ouvrages de rétention de type enterré pour le lot A2 (2 bassins) et d'un bassin paysager complété par un bassin enterré pour le lot C2. Ces eaux subiront une décantation et transiteront par un séparateur à hydrocarbures avant rejet à débit régulé dans le réseau EP existant de la ZAC du Clos Rose. Les ouvrages de rétention sont dimensionnés pour un événement pluvieux d'occurrence décennale. Il convient de remarquer que le pétitionnaire devra démontrer que ces bassins enterrés seront d'accès facile pour les opérations de maintenance et que le choix du séparateur d'hydrocarbures résulte bien d'une étude comparative avec d'autres dispositifs comme par exemple le filtre à sable.

3.2.4 La qualité de l'air et le bruit

Les impacts sur la qualité de l'air et l'environnement sonore aux abords des voies routières sont minimisés et ne semblent pas avoir été traités de façon proportionnelle aux enjeux du projet.

Pour ce qui concerne le bruit et compte tenu de la proximité d'axes routiers fréquentés, il convient de remarquer que le dossier ne contient pas d'étude acoustique prévisionnelle qui tiendrait compte des trafics induits par l'ensemble du projet.

3.2.4 Le paysage

Le paragraphe (page 161) qui traite de cette thématique ne montre aucune vue ni photomontage des paysages futurs permettant notamment de comparer à des photographies actuelles, ce qui rend la lecture du paragraphe difficile.

Il convient de noter que les textes des pages 162 à 164 (impacts) sont identiques, photographies et modes opératoires exceptés, à ceux des pages 132 à 138 (projet).

4. 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 reprend globalement l'ensemble des thématiques présentées dans l'étude d'impact. Il aurait cependant pu montrer davantage de plans, photographies et photomontages afin d'en rendre la compréhension plus aisée.

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 CANEPA