



PRÉFET DE LA REGION D'ILE-DE-FRANCE

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

Évaluation environnementale des projets
Dossier n° EE- 530 -12

29 MAI 2012

**Avis de l'autorité environnementale sur le projet de centre commercial
« Les promenades de Brétigny » sur la commune de Brétigny-sur-
Orge (Essonne).**

Résumé de l'avis

Le présent avis porte sur l'étude d'impact du permis de construire du centre commercial « Les promenades de Brétigny-sur-Orge », sur la commune de Brétigny-sur-Orge.

Le projet, porté par la SCI « Les promenades de Brétigny », s'insère dans une Zone d'aménagement concertée déjà créée. Il sera implanté sur 15 ha de terres agricoles situées dans le prolongement d'une zone commerciale et industrielle au Nord. Le site est séparé du plateau agricole par la RD19 au Sud et à l'Est. Le projet prévoit un pôle bricolage, un équipement de la maison, un hôtel et un restaurant, un pôle de loisir et un parking.

L'autorité environnementale qui reconnaît la qualité architecturale du projet indique que son insertion paysagère aurait dû toutefois faire l'objet d'un examen au moyen de cônes de vues sur le centre commercial.

Le projet va conduire à l'imperméabilisation des terrains, notamment d'une zone humide d'une superficie de 1200 m² environ comportant des espèces animales dont 5 espèces d'amphibiens qui sont des espèces protégées. L'autorité environnementale note la démarche engagée par le pétitionnaire de trouver des mesures compensatoires. Elle aurait toutefois préféré que des mesures d'évitement, et le cas échéant de réduction, soient étudiées permettant de maintenir in situ la zone humide et les espèces associées. Dans le cas où il n'est pas possible d'éviter l'atteinte à ces milieux ou espèces, le pétitionnaire doit procéder à une demande de dérogation à l'interdiction de détruire les espèces protégées, et à la réalisation d'un dossier au titre de la loi sur l'eau. L'autorité environnementale rappelle l'obligation pour le pétitionnaire d'établir ces compensations sur le site lui-même, et à défaut, de garantir des conditions de réalisation et de gestion.

L'autorité environnementale note la qualité de l'étude de santé et des études sur les nuisances sonores et les émissions de polluants liées à l'augmentation du trafic automobile. Les émissions de polluants ne seront pas de nature à nuire à la santé des riverains dont les habitations sont situées loin du site, ni aux visiteurs et clients du centre commercial.

*

* *

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 en 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. Cet avis est un des éléments dont l'autorité compétente tient compte pour prendre la décision d'autoriser ou non le projet. Cet avis porte sur le dossier de demande de permis de construire « Les promenades de Brétigny » sur la commune de Brétigny-sur-Orge.

1.3. Contexte du projet

Le projet « Les promenades de Brétigny » est un ensemble commercial, porté par la Société SCI Les promenades de Brétigny. La commune de Brétigny-sur-Orge se situe à 27 km au Sud de Paris et au centre du département de l'Essonne. Elle appartient à la Communauté de Communes du Val d'Orge (CCVO). Il s'agit d'un territoire en frange Sud de la Zone périurbaine francilienne. Le site est situé en limite Sud de la commune, le long de la RD19 qui sépare un secteur très urbanisé au Nord-Ouest, et une zone rurale au Sud-Est. Le projet est implanté sur un espace agricole de 15ha dans le prolongement d'une zone d'activités commerciales.

Le site est desservi par la RD 19 ainsi que la RN 104 et la RD152. Les RD 8 et 117 assurent un accès interne au site. La gare RERC « gare de Brétigny-sur-Orge », située à 2 km du site, permet d'accéder au site en 20 minutes à pied et en 12 minutes en bus. Il existe un itinéraire cyclable d'orientation Est-Ouest et Nord-Sud, qui dessert également le site.

Il s'agit actuellement d'une friche agricole, en continuité d'une zone économique existante et éloignée de zones d'habitations. La RD19 sépare ce site du plateau agricole.

Le projet s'inscrit dans un ensemble plus vaste de 112 ha, la ZAC de Maison Neuve, qui a déjà fait l'objet d'aménagements depuis les années 1980 et qui accueille des activités logistique, tertiaires et commerciales.

1.4. Description générale du projet

Il est prévu 37150 m² de surfaces de vente :

- un pôle « bricolage » sur 10650 m² devant accueillir Castorama ;
- un pôle équipement de la maison, un hôtel et un restaurant sur 17400 m² ;
- un pôle de loisir sur 9100m² à l'extrême Sud ;
- un parking de 2000 places réparties sur 6 secteurs.

Le projet prévoit également:

- l'aménagement d'une entrée-sortie à l'Est par la RD19;
- des axes Nord-Sud et Est-Ouest sous forme de mails plantés, où les voiries sont bien séparées des voies piétonnes.

Il est conçu pour respecter les principes d'aménagement suivants :

- penser l'aménagement du centre commercial comme un quartier de ville, prévoir à ce titre une architecture singulière pour cette entrée de ville ;
- assurer des percées visuelles proches et lointaines ;
- éviter l'effet « nappe de parkings » ;
- réaliser un maillage de circulations douces, isolées des voiries de voitures et agrémentées d'arbres.

2. Analyse de l'étude d'impact

Dans sa forme, le dossier présenté est complet et traite de façon approfondie, les problématiques relatives à l'environnement.

2.1. Description de l'état initial

Le sol, l'eau et les risques

Le projet est implanté sur un plateau légèrement incliné vers l'Ouest. La géologie est caractérisée par des limons sur des argiles, lesquelles reposent sur les calcaires durs de Brie. La nappe phréatique se rencontre à environ 4 m de profondeur dans les calcaires de Brie. Cette nappe protégée par les argiles ne renferme pas de captages d'alimentation en eau potable.

Concernant les risques naturels, l'autorité environnementale souligne la qualité de l'étude réalisée sur la stabilité des sols. L'étude n'a pas révélé l'existence de cavités mais a relevé le phénomène de retrait-gonflement des argiles avec un aléa moyen.

Le site n'est pas concerné par les inondations fluviales ni par les remontées de nappe. Toutefois, des zones humides ont été identifiées sur près de 1200 m². Celles-ci sont liées à la présence d'argiles superficielles favorisant la stagnation de l'eau en surface dans des dépressions (mares, petits fossés, anciens bassins de rétention ayant évolués en zones humides). L'étude de détermination des zones humides est de bonne qualité.

Concernant le risque industriel, l'étude recense plusieurs ICPE au niveau de la zone d'étude ou à proximité et l'absence de prescriptions spéciales relatives à de périmètres de protection. Par ailleurs, la commune n'est plus soumise aux servitudes du plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Brétigny suite à son abrogation en 2008. La zone d'étude est néanmoins concernée par les servitudes liées aux hauteurs de construction.

Le patrimoine naturel

Le site se situe à proximité d'une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de type 2 « Vallée de l'Orge de Dourdan à la Seine ». L'analyse des continuités écologiques dans l'environnement du site et au delà est abordée de façon succincte. Toutefois, l'autorité environnementale souligne la qualité des relevées floristiques et

faunistiques effectués dans le périmètre d'étude et comprenant le site et le secteur du bois de Beaulieu situé hors du site, de l'autre côté de la RD 19.

Les relevés ont mis en évidence sur le site une friche herbacée, comportant la zone humide de 1200 m² présentant une végétation caractéristique des zones humides et hébergeant des espèces animales protégées : le Triton crêté et ponctué, la Grenouille verte, la Grenouille agile, et la Rainette verte.

L'autorité environnementale note la prise en compte par le pétitionnaires du statut de ces espèces nécessitant la recherche de mesures d'évitement ou le dépôt d'une demande de dérogation à l'interdiction de destruction des espèces protégées (l'article L411-1 du code de l'environnement).

Le patrimoine bâti, archéologique et paysager

Le secteur d'implantation du projet se situe à l'interface d'une zone économique et industrielle et d'un vaste secteur agricole. L'autorité environnementale souligne l'existence dans le dossier de clichés photographiques pris depuis le site et vers le site, et qui rendent compte des paysages en présence.

Le périmètre d'étude n'est pas concerné par des sites ou monuments classés ou historiques. Le dossier ne fait pas référence à l'existence de zones de potentialités archéologiques. L'autorité environnementale rappelle les obligations législatives, à savoir, l'article L531-14 du code du patrimoine portant réglementation des fouilles archéologiques. Les découvertes fortuites d'objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire et l'art, doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire de la commune qui doit la transmettre au service archéologique de la Direction Régionale des Affaires Culturelles de la région Ile-de-France (DRAC), qui pourra donner lieu à des prescriptions d'archéologie préventive.

Le patrimoine agricole

Bien que la friche agricole concernée soit coupée du plateau agricole par la RD19, l'autorité environnementale aurait apprécié que le dossier précise ce point dans le cadre de l'analyse fonctionnelle des espaces concernés directement ou indirectement par le projet. Il aurait aussi été intéressant que le dossier fasse état de l'activité agricole dans le secteur de l'étude afin d'évaluer la perte de ces 15 ha au regard du contexte agricole local.

Les déplacements, l'ambiance sonore et la qualité de l'air

L'autorité environnementale apprécie les expertises menées, complètes et de qualité, sur les déplacements automobiles, l'air et le bruit. Les différentes mesures réalisées sur le terrain ont permis, en complément des autres données contenues dans le dossier, d'établir un état initial exhaustif. Les émissions de polluants relevées respectent la réglementation en vigueur.

2.2. Justification du projet retenu

Le projet fait état de l'étude de différentes variantes d'aménagement. Le choix s'est porté sur un projet présentant une architecture singulière, contemporaine marquant l'entrée de ville de Brétigny-sur-Orge avec des percées visuelles, proches et lointaines, rendues possibles par la réalisation de grandes allées, sortes de mail plantés destinés aux piétons en marge des voiries. L'autorité environnementale apprécie la prise en compte de certaines considérations environnementales comme celles afférentes à la préservation d'une partie des espaces sur le pourtour du site. Elle aurait à ce titre apprécié que soit examinée une mesure d'évitement permettant de maintenir sur site la zone humide renfermant des espèces animales protégées.

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

Les risques naturels et la gestion de l'eau

Pour prévenir le risque lié aux mouvements de terrain, le pétitionnaire a déjà réalisé des sondages géotechniques pour mise en œuvre de techniques adaptées pour les fondations du futur bâti.

Le projet prévoit d'imperméabiliser le terrain, nécessitant une récupération des eaux de pluie. Il est prévu des ouvrages de rétention comme des bassins de rétention et turbosiders. Il est appréciable que le pétitionnaire fasse référence au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), en vigueur. Il prévoit des dispositifs pour réguler et traiter les eaux sans compter sur l'infiltration des eaux dans la mesure où le terrain est imperméable. Il aurait été intéressant, compte tenu des contraintes à atteindre (débit de fuite de rejet au réseau de 0.7/s/ha et une fréquence de retour 30 ans), que soient évalués les volumes et superficies à prévoir pour les ouvrages et que soit estimée leur adéquation avec le foncier disponible sur site. Le pétitionnaire devra demander au gestionnaire du réseau une autorisation de raccordement. Dans la mesure où le projet va impacter une zone humide, en la détruisant, le maître d'ouvrage devra se conformer à la législation sur l'eau et se rapprocher des services de police de l'eau. Il devra s'assurer de la mise en œuvre de mesures d'évitement afin de maintenir la zone humide en l'état, ou à défaut, des mesures de réduction, et en dernier recours des mesures compensatoires, à trouver sur le site du projet.

Le patrimoine naturel

Le maître d'ouvrage a préparé un dossier de demande de dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces protégées et de leurs habitats. Cela concerne en particulier les amphibiens recensés notamment sur la mare (zone humide), leur servant de biotope.

Il est proposé des habitats nouvellement créés dans le bois de Beaulieu situé hors du site et de l'autre côté de la RD 19 (création d'une nouvelle mare et préservation de mares existantes). La réglementation impose que ces milieux nouvellement créés compensent les habitats détruits en surface et/ou en qualité écologique. L'autorité environnementale note que le dossier propose des mesures, bien documentées, mais dont le contenu devra faire l'objet d'un examen précis dans le cadre de la procédure de dérogation à la destruction des espèces protégées et de la loi sur l'eau.

L'autorité environnementale rappelle toutefois les conditions que doit satisfaire la demande de dérogation :

- qu'il n'y ait pas d'autre solution ayant un impact moindre (localisation, variantes, mesures d'évitement et de réduction, choix des méthodes...)
- que les opérations ne portent pas atteinte à l'état de conservation de l'espèce concernée (que l'on affecte des individus, des sites de reproduction ou des aires de repos).

Le pétitionnaire indique qu'il n'est raisonnablement pas possible d'envisager des mesures d'évitement sur le site même du projet. L'autorité environnementale constate en revanche que le dossier ne présente pas d'éléments attestant la recherche de telles mesures.

Le patrimoine paysager

L'autorité environnementale apprécie la démarche architecturale du projet. Le parti pris est de proposer un concept de façade écorce en inox poli miroirs. Les façades intérieures seront en bois pour susciter un sentiment rassurant et contraster avec les façades extérieures.

Toutefois, si la dimension architecturale du projet est traitée dans le dossier, son insertion au paysage en place n'est pas traitée. Il aurait été utile sur ce point, de réaliser de cônes de vues sur le site, avec des vues proches et lointaines, intégrant la frange paysagère prévue sur tout le pourtour. Cette frange, devant faire le pourtour du site, est une sorte de ceinture verte, dont la largeur n'est pas précisée, devant comporter des bosquets hauts et

bas. Des cônes de vues auraient été utiles pour apprécier les nouvelles vues en présence depuis l'extérieur du centre commercial, et la façon dont les percées visuelles sont possibles en fonction de la hauteur du bâti et celle des arbustes.

Par ailleurs, le pétitionnaire devra éviter l'implantation d'espèces végétales allergisantes.

Les déplacements, l'ambiance sonore et la qualité de l'air

Une augmentation de 50% du trafic est prévue au niveau de la RD19. Concernant la pollution de l'air, l'étude montre une augmentation de la pollution résultant de l'augmentation du trafic. L'étude conclut à l'absence de risque significatif pour la santé des populations alentour et notamment des populations sensibles.

Si l'absence de risque sanitaire est établie, l'augmentation de la pollution de fond doit faire l'objet de mesures de réduction. Les mesures prévues, à savoir, la mise en oeuvre des circulations douces et la création de deux stations de bus sur la ligne traversant le site sont de nature à réduire l'utilisation de la voiture. Bien que ces mesures aillent dans la bonne direction, il aurait été utile de les quantifier et de connaître le report modal de la voiture sur les transports en commun et circulations douces.

Concernant les nuisances sonores, l'étude montre que le projet n'a pas d'impact notable, les émergences restant inférieures à 2dB. Par ailleurs, les habitations sont éloignées du site. Le projet ne devrait pas générer de nuisances sonores supplémentaires pour la population alentour. Le pétitionnaire devra toutefois être attentif à tout signalement de ce type.

La phase chantier

Le dossier prévoit des mesures afin de prévenir toutes nuisances générées par la phase travaux que ce soit sur le bruit, l'air et la qualité des eaux. Il propose des mesures adaptées pour les réduire excepté pour les poussières qui peuvent avoir des effets sur la santé. Le pétitionnaire doit respecter la réglementation en vigueur (disposition des articles R1334-36 du code de la santé publique ainsi que les arrêtés municipaux). A ce titre, les horaires et les périodes de fonctionnement du chantier, l'utilisation du matériel et d'engins ainsi que les dispositifs d'insonorisation seront conformes à la réglementation en vigueur. Le pétitionnaire devra prendre toutes les dispositions pour limiter la mise en suspension des poussières comme par exemple l'humidification des sols.

Les énergies renouvelables

Le projet prévoit une isolation extérieure renforcée, en façade, toiture et sous dalles de rez de chaussée afin d'économiser de 30 à 40 % d'énergie. Les toitures de surface commerciales seront équipées de panneaux photo-voltaïques afin de fournir l'électricité nécessaire à l'éclairage des parkings. L'autorité environnementale qui apprécie cette démarche aurait souhaité savoir ce qui empêche d'étendre cet exercice à d'autres parties du projet, ou de développer d'autres filières en énergies renouvelables

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 résumé présenté répond à cette exigence.

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

29 MAI 2012
Le Préfet, Secrétaire Général pour
les Affaires Régionales d'Ile-de-France

Laurent FISCUS