

Direction régionale de l'Environnement,  
de l'Aménagement et du Logement

Dijon, le

4 JUL. 2012

Service du développement durable

Aménagement durable, évaluation environnementale

## **AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE**

### **RELATIF AU PROJET DE RECONSTRUCTION DU MAGASIN CASTORAMA**

**SITUÉ À MARSANNAY-LA-CÔTE (21)**  
**PRÉSENTÉ PAR LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE CASTORAMA**

*Le préfet de la région Bourgogne a reçu, en tant qu'autorité environnementale, en date du 4 mai 2012 une saisine de Monsieur le Maire de Marsannay-la-Côte (21), conformément aux dispositions de l'article R122-1-1 III du code de l'environnement, pour le dossier relatif au projet de démolition et de reconstruction du magasin Castorama situé sur sa commune. Ce projet fait en effet l'objet d'une étude d'impact au titre des articles L122-1, R122-1 et suivants du code de l'environnement.*

*Le présent avis porte sur la qualité de l'étude d'impact et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet. Il comporte donc une analyse du contexte du projet, du caractère complet de l'étude d'impact, de sa qualité, du caractère approprié des informations qu'il contient. L'analyse de la prise en compte de l'environnement dans le projet porte tout particulièrement sur la pertinence et la suffisance des mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation des impacts. Transmis au maître d'ouvrage, il contribue à le responsabiliser dans un objectif de transparence et de justification de ses choix.*

*Cet avis a été élaboré par les services de la DREAL, avec la contribution de la délégation territoriale de Côte d'Or de l'Agence Régionale de la Santé et en lien avec la Direction Départementale des Territoires de Côte d'Or.*

*Conformément aux dispositions de l'article R122-13 du code de l'environnement, l'avis ou l'information relative à l'existence d'un avis tacite est rendu public par voie électronique sur le site internet de l'autorité chargée de le recueillir.*

*Il est ensuite joint au dossier d'enquête publique, et il constitue un des éléments pris en compte dans la décision d'autorisation ou d'approbation.*

## 1° - Contexte du projet

La société Immobilière Castorama souhaite adapter le magasin Castorama situé sur la commune de Marsannay-la-Côte (21), considéré aujourd'hui comme vétuste et ne répondant plus aux besoins actuels (manque de lisibilité commerciale, manque de fonctionnalité, conflits en matière de déplacements internes au site). Elle a donc déposé, en date du 21 février 2012, une demande de permis de construire pour la démolition et la reconstruction du magasin.

### Caractéristiques du projet

Le magasin Castorama est implanté dans la zone commerciale « ActiSud » (zone d'aménagement concertée créée le 22/12/1986), délimitée par la RD122A au nord, la zone commerciale « Cap Sud » à l'ouest, une zone agricole au sud et la voie ferrée à l'est.

Cette zone commerciale est desservie par la RD122A reliée à l'ouest à la RD123 et à la RD974 (axe Nord-Est / Sud-Ouest) et reliée à l'est à la RN274 et à l'autoroute A311 (antenne de l'A31).

La zone ActiSud est également desservie par les transports en commun :

- une ligne du réseau DIVIA de transports en commun de l'agglomération dijonnaise dessert directement cette zone ; 3 autres lignes du réseau DIVIA desservent les communes de Chenôve et Marsannay-la-Côte (arrêts à moins de 1 km du magasin Castorama)
- deux lignes du réseau de transports en commun du Conseil Général de Côte d'Or desservent les communes de Chenôve et Marsannay-la-Côte

Il n'existe pas de piste ou bande cyclable desservant la zone ActiSud.

La parcelle sur laquelle se situe l'actuel magasin Castorama, d'une surface d'environ 56 000 m<sup>2</sup> comprend, en partie sud, une zone de friches sur environ 1 hectare. Cette parcelle est classée en zone UE dans le plan local d'urbanisme de la commune de Marsannay-la-Côte (zone urbanisée à destination économique).

Le projet consiste globalement à **construire** sur l'actuelle zone de friches **un nouveau bâtiment principal** pour la vente, à **démolir le bâtiment principal existant** pour y **aménager un parking** et à transformer une zone du parking existant en **espaces verts**. Le projet s'accompagne également d'une modification des accès existants sur l'avenue Jean Moulin (au nord de la parcelle) et des accès logistiques (accès sur la rue en Charmois).

A l'issue des travaux de démolition et de reconstruction, la surface totale de vente sera de 13 845 m<sup>2</sup>, le parking comprendra 599 places de stationnement (correspondant à une augmentation de 136 places par rapport à la situation actuelle) et les espaces verts représenteront une surface de 13 900 m<sup>2</sup>.

### Enjeux environnementaux

Le projet se situe dans un secteur urbanisé, à vocation commerciale et desservi par des infrastructures routières qui supportent un trafic important (près de 40 000 véhicules / jour pour la RD122A, de l'ordre de 20 000 à 30 000 véhicules par jour pour les RD974 et RD123 qui se raccordent à la RD122 A).

Les habitations les plus proches se situent à environ 400 mètres du projet.

Le milieu naturel environnant ne présente pas d'enjeux patrimoniaux.

Compte tenu du contexte et de la nature du projet (démolition-reconstruction, pas de changement de vocation), les principaux enjeux environnementaux identifiés portent sur :

- l'eau : prise en compte des captages d'alimentation en eau potable, assainissement
- le cadre de vie :
  - gestion et valorisation des déchets de chantier
  - risques et nuisances, principalement pendant la phase travaux
- l'intégration architecturale et paysagère du projet dans son environnement

### **Procédures**

La surface hors œuvre nette à usage de commerce créée étant supérieure à 10 000 m<sup>2</sup>, une **étude d'impact** doit être réalisée en application de l'article R122-8-9°, c) du code de l'environnement, et une **enquête publique** doit être menée en application de l'annexe I de l'article R.123-1 du code de l'environnement (rubrique 21° c/ ).

Conformément aux dispositions de l'article R122-1-1 du code de l'environnement, l'étude d'impact doit être soumise à l'avis de l'autorité environnementale, qui est joint au dossier d'enquête publique.

En application de l'article R414-19-3° du code de l'environnement, la commune de Marsannay-la-Côte étant territorialement concernée par deux sites Natura 2000, une **évaluation des incidences** du projet sur les sites **Natura 2000** doit être menée, selon les modalités définies à l'article R414-23 du même code. Cette étude d'incidences peut être insérée dans l'étude d'impact.

## **2° - Analyse de la qualité de l'étude d'impact**

### **Organisation et présentation de l'étude d'impact**

Le dossier analysé par l'autorité environnementale a été reçu le 4 mai 2012, il est constitué d'un document unique intitulé « étude d'impact ». Cette étude d'impact est datée de avril 2012, elle a été réalisée par le bureau d'études SOREPA. Le nom des auteurs est cité.

Le rapport, qui compte 247 pages, est décomposé en cinq parties :

- 1) Résumé non technique
- 2) Analyse de l'état initial de l'environnement
- 3) Présentation du projet
- 4) Analyse des impacts sur l'environnement du projet et mesures visant à les éviter, les réduire ou les compenser
- 5) Méthodologie et présentation des auteurs

Il comprend par ailleurs trois annexes (notice sur la réglementation parasismique ; registre des émissions polluantes ; recommandations techniques pour les travaux à proximité des ouvrages d'adduction, de distribution d'eau et d'assainissement).

L'étude d'impact ne présente pas l'estimation des dépenses correspondant aux mesures d'évitement, de réduction et de compensation des impacts, requise en application de l'article R.122-3 du code de l'environnement qui définit le contenu d'une étude d'impact.

La justification de l'absence d'incidences sur les sites Natura 2000 est intégrée au dossier.

### **Qualité du dossier**

Le projet présenté consiste à réaliser des travaux de démolition et de reconstruction d'un magasin situé en zone commerciale à l'écart de zones habitées, avec une extension relativement limitée sur une zone de friches.

Le projet ne conduira pas à un changement de destination en termes d'activités.

L'article R.122-3 du code de l'environnement indique que le « contenu de l'étude d'impact doit être en relation avec l'importance des travaux et aménagements projetés et avec leurs incidences prévisibles sur l'environnement », posant ainsi un principe de proportionnalité par rapport à l'appréciation des impacts et la définition des mesures d'évitement, de réduction et de compensation de ces impacts.

Le dossier remis comprend un état initial bien détaillé, présenté de façon claire avec, pour chacun des thèmes, une synthèse des enjeux par rapport au projet.

L'analyse des impacts et la définition des mesures restent relativement générales, mais correspondent au niveau d'étude qui peut être attendu au regard du principe de proportionnalité évoqué ci-dessus. Cependant, la présentation du déroulement et de l'organisation envisagée pour le chantier est trop succincte. De même, l'analyse des impacts pendant les travaux et les mesures correspondantes paraissent insuffisamment détaillées.

### **Analyse du résumé non technique**

Le résumé non technique, placé en début de rapport, comporte 25 pages. Il reprend les principaux éléments de l'étude et comporte plusieurs illustrations permettant de situer le projet et présentant l'organisation future du site après réaménagement.

Les impacts et mesures sont présentés par thème dans un tableau de synthèse qui reprend bien l'ensemble des thèmes de l'étude d'impact.

### **Incidences Natura 2000**

Le dossier mentionne bien la présence de deux sites Natura 2000 sur le territoire communal :

- le Site d'Intérêt Communautaire (SIC) FR 2600956 « Milieux forestiers et pelouses des combes de la cote dijonnaise »
- la Zone de Protection Spéciale (ZPS) FR 2612001 « Arrière cote de Dijon et de Beaune »

et décrit les principales caractéristiques de ces sites.

Le dossier apporte la justification de l'absence d'incidences du projet sur ces sites.

### **Justification du choix du parti retenu**

Le dossier fournit une justification succincte des raisons du choix du projet, en indiquant qu'au regard de la configuration du site, les principes d'aménagement sont restés identiques à ceux qui existent actuellement (magasin en arrière de parcelle,...) et précise qu'il n'y a pas eu d'étude de plusieurs scénarios d'aménagement.

### **Analyse des méthodes utilisées**

Le dossier mentionne pour les différents thèmes de l'étude d'impact les sources de données, une visite sur site a été effectuée le 27 mars 2012. L'analyse des impacts s'est principalement basée sur les supports du projet architectural et paysager établis par l'agence Bel Air Architecture, et sur les connaissances et l'expérience des auteurs de l'étude.

## **3° - Prise en compte des principaux enjeux environnementaux**

### **L'eau et les milieux hydrauliques**

L'état initial sur les masses d'eau souterraines et superficielles présenté dans le dossier est bien détaillé ; il expose les caractéristiques des éléments existants, les objectifs à atteindre, les principales orientations du SDAGE Rhône Méditerranée et du SAGE de l'Ouche (en cours d'élaboration), l'existence d'un plan de prévention des risques naturels liés aux inondations (la zone concernée par le projet n'étant pas inondable). Le dossier mentionne l'existence du SAGE de la Vouge (en cours de révision) sans en décrire les principales orientations.

Les différents captages d'eau potable présents dans la zone d'étude sont répertoriés. Le terrain concerné par le projet se situe dans le périmètre de protection éloigné des captages de Rente Logerot et Longvic, alimentés par la nappe de Dijon sud.

Les impacts du projet sont présentés succinctement, avec d'une part la consommation journalière estimée d'eau potable (64 m<sup>3</sup>/j) et d'autre part la surface totale imperméabilisée du site (environ 42 000 m<sup>2</sup>). Il aurait été utile d'indiquer les consommations d'eau et les surfaces imperméabilisées actuelles, pour apprécier les impacts liés au projet de restructuration.

Les mesures de réduction définies dans le cadre du projet consistent à :

- prendre en compte les prescriptions liées à la protection des captages d'eau potable
- recueillir les eaux pluviales, les traiter (sauf pour les eaux de toiture) et les stocker dans un bassin avant rejet dans le réseau d'assainissement collectif (réseau séparatif)
- rejeter les eaux usées dans le réseau d'assainissement collectif

Les impacts en phase travaux dans le domaine de l'eau sont abordés très succinctement. Les mesures présentées sont très générales (précautions au droit des aires destinées à l'entretien des engins ou sur les zones de stockage de carburants ou autres produits chimiques, bacs de rétention pour le stockage de produits inflammables, création de fossés étanches autour des installations pour contenir les éventuels déversements accidentels,...) sans que l'organisation prévue pour le chantier ni la localisation de ces mesures ne soient exposées. Ce point aurait mérité un développement dans le dossier d'étude d'impact.

### **Le cadre de vie**

Les principaux enjeux concernant le cadre de vie portent d'une part sur la gestion des déchets issus du chantier et d'autre part sur les risques et nuisances, en particulier pendant les travaux.

#### **La gestion et la valorisation des déchets de chantier**

Le dossier ne décrit pas de façon précise le déroulement et l'organisation envisagés pour le chantier (phases successives, question du maintien de l'activité commerciale sur le site pendant les travaux,...), ni les grands principes retenus pour la démolition du bâtiment et d'une partie du parking existants : déconstruction éventuelle, tri des matériaux, réutilisation, filières d'élimination des déchets,... De même, les impacts et les mesures par rapport à la question des déchets de chantier ne sont quasiment pas abordés, le dossier mentionnant uniquement une charte « Chantier propre » de Castorama sans la décliner au projet situé sur la commune de Marsannay-la-Côte.

Compte tenu des impacts potentiels du projet par rapport à la problématique des déchets, il aurait été opportun de développer dans l'étude d'impact les dispositions envisagées pour la gestion des déchets de chantier ; pour démontrer que d'une part ce point a bien été étudié et qu'il respecte la réglementation, et que d'autre part les impacts environnementaux ont été minimisés.

#### **Les risques et nuisances**

Les accès au site accueillant le magasin Castorama resteront globalement inchangés (*recentrage ponctuel des accès existants sur l'avenue Jean Moulin, création d'accès logistiques sur la rue en Charmois, à l'arrière du nouveau bâtiment*), la circulation interne au site sera légèrement modifiée. Des cheminements pour les modes doux (cyclistes, piétons) seront aménagés sur le site, avec mise en place d'un espace réservé au stationnement des vélos.

L'augmentation du trafic induit par le projet est considérée comme non significative au regard du fonctionnement déjà effectif du magasin et des niveaux de trafic sur les infrastructures routières d'accès. L'étude d'impact indique que le magasin Castorama étant par ailleurs implanté dans une zone d'activités à vocation commerciale et sans proximité directe avec des secteurs habités, le projet n'aura pas d'incidence significative en matière de bruit et de pollution atmosphérique.

Les impacts liés aux travaux sont abordés de manière succincte et très générale, l'étude identifiant comme « désagréments » la production de poussières, les nuisances visuelles, l'augmentation du bruit, les risques d'accidents. L'étude n'explicite pas le fonctionnement du site pendant les travaux (question de l'ouverture du magasin pendant les travaux, description des phases du chantier,...) et ne présente donc pas les impacts sur la sécurité et les mesures correspondantes envisagées, en particulier pour ce qui concerne la nécessité d'assurer la continuité des cheminements piétons et pour les personnes à mobilité réduite pendant les différentes phases du chantier.

#### **– L'intégration architecturale et paysagère du projet dans son environnement**

Le dossier replace le projet dans son contexte paysager général, en mentionnant les unités paysagères rencontrées :

- paysage urbain à l'ouest
- paysage caractérisé par des plaines et des dépressions à l'est

Une description du paysage de la ZAC ActiSud, dans laquelle est implanté le magasin Castorama, est effectuée, illustrée par des photos depuis différents points de vue. Cette zone est caractérisée (au nord et à l'ouest de la ZAC) par la présence de bâtiments à vocation commerciale accompagnés de panneaux des différentes enseignes, sans cohérence d'ensemble. La ZAC est délimitée au sud et à l'est par des friches, des terrains vagues et des terrains de foot.

Le dossier n'indique pas que le territoire de la commune de Marsannay-la-Côte est en partie situé dans le périmètre défini pour la candidature des Climats de Bourgogne au classement au patrimoine mondial de l'Unesco. Le terrain sur lequel est implanté le magasin Castorama n'est toutefois pas situé dans ce périmètre.

L'objectif affiché pour le projet est d'assurer une qualité paysagère de l'aménagement tout en restant en cohérence avec la zone commerciale. Une perspective du bâtiment projeté illustre le dossier, accompagnée de coupe transversales du site. Le bâtiment principal sera réalisé avec des matériaux classiques (bardage métallique gris clair), les deux autres couleurs utilisées pour les façades commerciales étant le jaune et le bleu.

Les aménagements paysagers envisagés porteront sur l'accompagnement des voiries, des aires de stationnement et des franges de l'opération. Une partie du parking existant sera transformée en espace vert (constituant une réserve foncière engazonnée).

Globalement, au plan paysager, les intentions affichées sont adaptées au contexte. Deux remarques sur les propositions présentées peuvent être faites :

- L'arborescence d'accompagnement des places de stationnement mériterait d'être envisagée plus systématiquement, particulièrement à l'ouest de ces places pour les protéger du soleil en été. Cette disposition n'impacterait pas la valeur ornementale et d'animation végétale envisagée devant le bâtiment principal.
- Deux essences d'arbres envisagées dans la parure végétale présentée semblent non adaptées au contexte : l'« Euodia Danielli » ou arbre à miel (à éviter dans les espaces publics) et l'érable (essence de pays frais à l'origine, non adaptée à un contexte particulièrement ensoleillé, sur un sol non frais et non humide et très exposé aux vents). La charmille pyramidale paraît, par exemple, mieux adaptée.

La description de l'aménagement de l'espace vert qui constitue une réserve foncière n'est pas suffisamment détaillée pour en apprécier la valorisation dans un contexte très urbanisé.

L'impact du projet en termes de perceptions visuelles depuis les terrains de foot n'est pas abordé.

Enfin, le dossier indique que le projet est situé en zone UE au plan local d'urbanisme mais ne détaille pas l'articulation entre le règlement du PLU et le projet, notamment pour ce qui concerne les dispositions constructives architecturales et paysagères.

#### **- La biodiversité**

L'état initial présente de façon détaillée les différentes zones patrimoniales ou protégées situées à proximité du projet. Au regard du faible niveau d'enjeu, le projet n'aura pas d'impact significatif sur le milieu naturel.

## **Conclusion**

En application de l'article R.122-3 du code de l'environnement qui définit le contenu d'une étude d'impact, le dossier remis devrait être complété par l'estimation des dépenses correspondant aux mesures d'évitement, de réduction et de compensation des impacts.

Sur le fond, le dossier remis comprend un état initial bien détaillé et aborde de façon adaptée et proportionnée par rapport au contexte et aux enjeux les impacts et les mesures

du projet en phase exploitation, c'est-à-dire après réalisation des travaux de démolition et de reconstruction du magasin.

Globalement, au plan paysager, les intentions affichées sont adaptées au contexte. Cependant, l'arborescence d'accompagnement des places de stationnement mériterait d'être envisagée plus systématiquement, particulièrement à l'ouest de ces places pour les protéger du soleil en été. De plus, il serait préférable de ne pas avoir recours à des essences d'arbres non adaptées au contexte local, en privilégiant les essences locales disponibles et adaptées au projet. L'impact du projet en termes de perceptions visuelles depuis les terrains de foot pourrait utilement être présenté. Un complément pourrait être apporté sur la description de l'aménagement de l'espace vert qui constituera une réserve foncière, pour en apprécier la valorisation dans un contexte très urbanisé.

La description du projet en phase travaux, la caractérisation des impacts et la définition des mesures d'évitement, de réduction voire de compensation des impacts est abordé de façon trop générale, alors même qu'il s'agira dans le cas présent de la phase la plus impactante puisque le magasin existe déjà actuellement. Il conviendrait de compléter le dossier sur ce thème, en abordant en particulier la question des déchets de chantier et celle des risques et nuisances.

  
Pascal MAILHOS