



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délibéré
sur le projet d'aménagement du quartier du Port, situé à
Choisy-le-Roi (94)**

N°MRAe APJIF-2022-004
en date du 27/01/2022

Synthèse de l'avis

Le présent avis porte sur le projet d'aménagement du quartier du Port, situé à Choisy-le-Roi (94), réalisé sous la maîtrise d'ouvrage de la SADEV94, et sur son étude d'impact datée d'octobre 2021. Il est émis dans le cadre d'une procédure de modification du dossier de réalisation de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Port.

La ZAC du Port a été créée en 1998 sur un périmètre d'environ 12,5 hectares, localisé à proximité du centre-ville, en bord de Seine, et bien desservi par les transports collectifs. La réalisation de la ZAC est bien engagée : ont ainsi été réalisés notamment la construction de 850 logements, de locaux divers (bureaux, activités, hôtel, crèche privée), d'une médiathèque, l'aménagement d'un parking public et de l'ensemble des espaces publics, le réaménagement de l'accès RER.

Une modification du dossier de réalisation est nécessaire pour aménager les lots B1, B3 et Modul'Air, qui figurent parmi les derniers lots à bâtir. Suite à des difficultés de commercialisation de ces trois lots, qui ne devaient accueillir que des activités économiques, leur programmation a été modifiée pour y accueillir des logements. Le projet sur ces trois lots vise la création d'environ 48 200 m² de surfaces de plancher, et prévoit une programmation mixte (hôtels, bureaux, logements, résidences pour jeunes et pour seniors, crèche, activités sportives, etc.).

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe pour ce projet concernent : le paysage et l'insertion du projet dans son environnement, la santé (bruit, pollution des sols) et l'eau (inondation).

Le choix de construire des logements dans un secteur soumis à des risques d'inondation et à des pollutions importantes (sols, bruit) dans le cadre du projet modifié conduit à exposer encore davantage d'habitants à des risques (inondation) et pollutions, sans que des mesures d'évitement ne soient présentées. Des mesures de réduction parfois intéressantes sont toutefois présentées (inondation).

Les principales recommandations de la MRAe portent sur les points suivants :

- mieux caractériser les expositions des futurs usagers et habitants aux pollutions sonores observées sur le site et présenter en conséquence des mesures adaptées pour éviter ou réduire les impacts sanitaires du projet ;
- pour les lot B1 et Modul'Air, confirmer la compatibilité des sols avec les usages projetés avant la délivrance des permis de construire, vérifier l'absence de pollution résiduelle en fin de travaux ;
- présenter davantage de vues et d'analyses justifiant de la bonne intégration du projet dans son environnement et du fonctionnement urbain du quartier pour les habitants ;
- présenter une vision consolidée des enjeux du projet à l'échelle de l'ensemble des lots restant à aménager et justifier à cette échelle la pertinence des mesures prévues pour éviter, réduire ou compenser les incidences sur l'environnement et la santé.

La MRAe a formulé d'autres recommandations plus ponctuelles, dans l'avis détaillé ci-après. La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis.

Sommaire

Synthèse de l'avis.....	2
Sommaire.....	3
Préambule.....	4
Avis détaillé.....	6
1. Présentation du projet.....	6
1.1. Contexte et présentation du projet.....	6
1.2. Modalités d'association du public en amont du projet.....	7
1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe.....	7
2. L'évaluation environnementale.....	8
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	8
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	8
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	9
3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....	9
3.1. La prise en compte des enjeux environnementaux et le paysage.....	9
3.2. Le Bruit.....	10
3.3. L'eau (risques d'inondation, gestion des eaux pluviales).....	12
3.4. La pollution des sols.....	13
4. Suites à donner à l'avis de la MRAe.....	15
ANNEXE.....	16
Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	17

Préambule

Le système européen d'évaluation environnementale des projets, plans et programmes est fondé sur la [directive 2001/42/CE du parlement européen et du conseil du 27 juin 2001](#) relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement¹ et sur la [directive modifiée 2011/92/UE du parlement européen et du conseil 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.

Conformément à ces directives un avis de l'autorité environnementale vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, plan ou programme.

* * *

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a été saisie par la préfète du Val de Marne pour rendre un avis sur le projet de modification du dossier de réalisation de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Port à Choisy-le-Roi (94), porté par la SADEV94 et sur son étude d'impact, datée d'octobre 2021.

Ce projet est soumis à la réalisation d'une évaluation environnementale en application des dispositions de l'[article R. 122-2 du code de l'environnement](#) (rubrique 39 du [tableau annexé](#) à cet article).

Cette saisine étant conforme au [paragraphe I de l'article R. 122-6 du code de l'environnement](#) relatif à l'autorité environnementale compétente, il en a été accusé réception par le pôle d'appui à la MRAe le 29 novembre 2021. Conformément au [paragraphe II de l'article R. 122-7 du code de l'environnement](#) l'avis doit être rendu dans le délai de deux mois à compter de cette date.

Conformément aux dispositions du [paragraphe III de l'article R. 122-7 du code de l'environnement](#), le pôle d'appui a consulté le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France le 06 décembre 2021. Sa réponse du 21 décembre 2021 est prise en compte dans le présent avis.

La MRAe s'est réunie le 27 janvier 2022. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet d'aménagement du quartier du Port à Choisy-le-Roi (94).

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport de son président, après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Chacun des membres ayant délibéré atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

Il est rappelé que pour tous les projets soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il n'est donc ni favo-

1 L'environnement doit être compris au sens des directives communautaire sur l'évaluation environnementale. L'environnement couvre notamment les champs thématiques suivants : la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I, point f de la directive 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes, annexe IV, point I 4 de la directive 2011/92/UE modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement).

nable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son projet. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'autoriser ou non le projet.

Avis détaillé

1. Présentation du projet

1.1. Contexte et présentation du projet

La commune de Choisy-le-Roi compte 46 154 habitants en 2018. Elle appartient à l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre, qui regroupe 24 communes du Val-de-Marne et de l'Essonne et compte 700 000 habitants. Elle est concernée par le périmètre de l'opération d'intérêt national (OIN) «Orly Rungis-Seine Amont» (OIN ORSA), dont l'aménagement de la ZAC du Port constitue l'une des opérations : « coeur d'ORSA ».

La ZAC du Port de Choisy-le-Roi a été créée en 1998 sur un périmètre d'environ 12,5 hectares. Le dossier de réalisation a été approuvé en 2002. La SADEV 94 en est l'aménageur. Le site est localisé à proximité du centre-ville, en bord de Seine, et bien desservi par les transports collectifs. Il est bordé au nord par le pont de Choisy, au sud par l'usine des eaux du SEDIF, à l'est par la Seine et à l'ouest par un quartier d'habitat pavillonnaire. Mais il est séparé du centre-ville par les voies ferrées de la ligne Paris-Orléans et du RER C à l'Ouest.

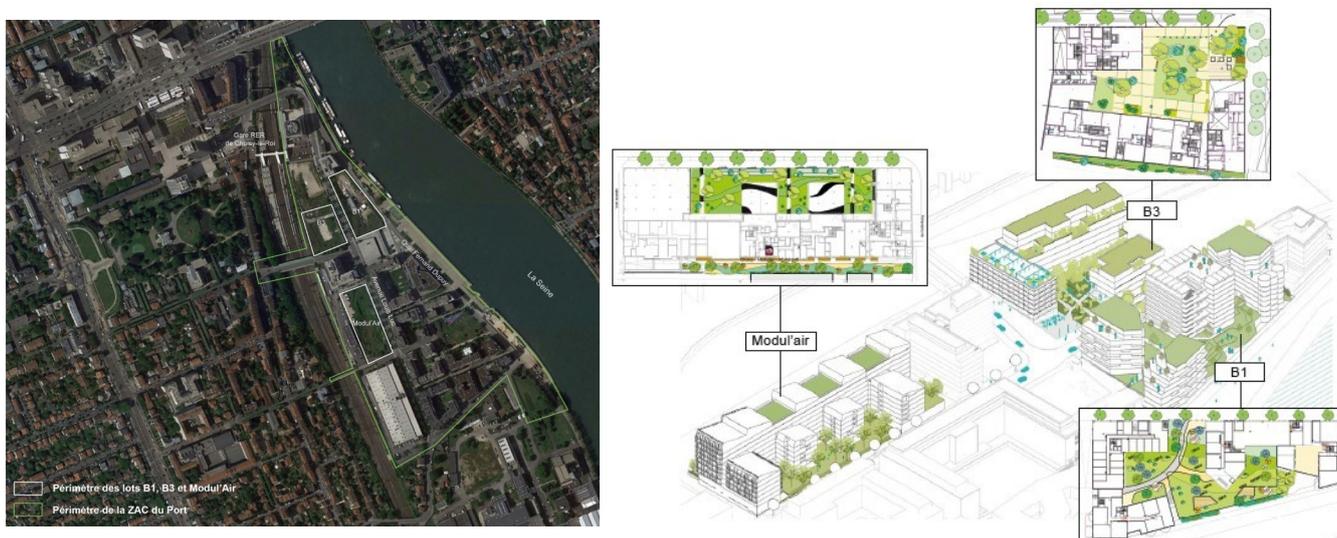


Figure 1: A gauche, périmètre de la ZAC et des 3 lots B1, B3 et modul air (source : étude d'impact, p.12). A droite les lots (p. 13).

La réalisation de la ZAC est bien engagée : ont ainsi notamment été réalisés la construction de 850 logements de 2005 à 2014, la commercialisation de locaux divers (bureaux, activités, hôtel, crèche privée), l'aménagement d'un parking public de 150 places, l'aménagement de l'ensemble des espaces publics et du parc de la Grande Mademoiselle, la création de la nouvelle médiathèque, le réaménagement de l'accès RER et son parvis de gare au cœur du quartier.

Les lots B1, B3 et Modul'Air figurent parmi les derniers lots à bâtir. Suite à des difficultés de commercialisation de ces trois lots, dont la programmation initiale était exclusivement économique, le développement de la ZAC a été interrompu. Il a été décidé de réaliser des logements pour commercialiser ces lots. Le plan local d'urbanisme (PLU) de Choisy-le-Roi a été modifié pour permettre cette programmation de logements : la procédure,

soumise à évaluation environnementale par la [décision n°MRAe 94-004-2019 du 4 avril 2019](#)², a donné lieu à l'[avis délibéré n°MRAe 2019-44](#)³ du 5 septembre 2019. L'étude d'impact de la ZAC, datant de 2002, a été actualisée dans le cadre du dossier de réalisation modificatif nécessaire pour l'aménagement de ces derniers lots. Le lot B7, porté par la société Icade, est également un des lots restant à réaliser, mais il « *ne justifie pas aujourd'hui d'un état d'avancement suffisant permettant d'analyser le projet au sein de l'évaluation environnementale* » (RNT, p.4).

La maîtrise d'ouvrage des lots B1, B3 et Modul'Air est portée par le groupement de promoteurs BNP Paribas Immobilier, Groupe Duval et DCB International. Le projet sur ces trois lots vise la création d'environ 48 200 m² de surfaces de plancher et prévoit la programmation suivante :

- le lot B1 est « *habité* » : constitué de trois bâtiments en R+5 à R+9 sur deux niveaux de sous-sols, il développe 16 900 m² de surface de plancher (SDP) pour 168 logements en accession, une résidence étudiante de 221 chambres, des commerces, une crèche privée ;
- le lot B3 est « *travaillé* » : composé de « *deux entités reliées entre elles* » (sur un niveau de sous-sols), il développe 13 400 m² de SDP et accueille des commerces et dans un bâtiment en R+7 : auberges, hôtel d'activité, maison médicale et café des sports ; dans un second bâtiment en R+5 : des locaux de préparation physique et de formation (maison des sports) ;
- le lot Modul'Air est « *intergénérationnel* » : composé de trois bâtiments, il développe 18 080 m² de SDP pour accueillir des commerces et une résidence jeunes actifs (bâtiment en R+9), une résidence seniors (R+6), une résidence intergénérationnelle (R+8).

1.2. Modalités d'association du public en amont du projet

Le chapitre relatif à la justification du projet (p.87 et suivantes) présente succinctement la concertation mise en place dans le cadre de la procédure de modification du PLU et conclut qu'elle a « *permis d'identifier les besoins des habitants en termes de services, commerces et équipements et d'orienter la programmation des derniers lots du quartier du Port dans ce sens* ». L'étude d'impact ne détaille toutefois pas les besoins exprimés, dans quelle mesure ils ont été pris en compte, ni comment l'évaluation des impacts du projet sur l'environnement et la santé a été partagée avec le public et prise en compte dans la concertation. D'autres chapitres mentionnent en revanche des évolutions résultant des réactions des habitants (hauteurs, visibilité, densités, etc).

La MRAe jugerait utile que l'étude d'impact explique comment l'évaluation des impacts du projet sur l'environnement et la santé a été partagée avec le public et les évolutions éventuelles du projet suite à cette concertation.

1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe

Pour la MRAe, les principaux enjeux pour ce projet concernent :

- l'insertion du projet dans son environnement et le paysage,
- la santé (bruit, pollution des sols),
- l'eau (inondation).

2 http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/190404_mrae_decision_cas_par_cas_modification_no5_du_plu_de_choisy_le_roi_94_.pdf

3 <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/avis-rendus-en-2019-a523.html>

2. L'évaluation environnementale

2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale

L'étude d'impact, actualisée dans le périmètre de l'autorisation sollicitée (dossier de réalisation modificatif, préalable aux demandes de permis de construire), est centrée sur les trois lots B1, B3, Modul'Air à réaliser, en amont des demandes d'autorisation nécessaires pour ces opérations. Elle détaille les incidences pour chacun de ces lots.



Figure 2: Localisation du lot B7

La MRAe note que le lot B7, à réaliser juste au nord des trois lots, n'est pas présenté dans l'étude d'impact actualisée : une nouvelle actualisation sera donc le cas échéant nécessaire au regard des enjeux du site. Mais des précisions seraient utiles dès à présent, compte tenu des enjeux forts du projet sur la santé notamment, pour vérifier que les choix faits à l'échelle de la ZAC ou des trois lots ne portent pas préjudice à une bonne intégration des enjeux environnementaux sur les derniers lots à réaliser, notamment le B7.

L'étude d'impact est bien illustrée. Sur certains enjeux forts, une synthèse est présentée en fin de chapitre et un schéma explicite les mesures destinées à éviter, réduire ou compenser les incidences (cf. figures 4 et 7).

Toutefois les études techniques ne sont pas annexées, ce qui ne permet pas d'en vérifier la méthodologie et les résultats.

Le résumé non technique permet au lecteur de bien appréhender le projet : mais tant l'étude d'impact que son résumé doivent selon la MRAe mettre davantage en exergue les enjeux sanitaires du projet. Certains enjeux sont abordés dans différentes parties, ce qui rend plus difficile leur appréhension (impacts sur la santé ne traitant pas du bruit ou de l'air, étude hydrogéologique mentionnée avec les inondations, mais un renvoi vers les parties «Sols et sous-sols» et «Eaux souterraines», etc.).

La MRAe identifie en outre des insuffisances sur les enjeux forts du projet :

- des études ne semblent pas tenir compte des évolutions de la programmation (bruit, pollution des sols) ;
- d'autres sont annoncées (analyse résiduelle des risques dans le cadre des permis de construire, gestion des eaux pluviales et inondation à préciser dans le dossier loi sur l'eau) ;
- des approfondissements sont en outre nécessaires (bruit), etc.

L'étude d'impact ne présente pas d'analyse consolidée des incidences de l'ensemble des lots ni de la ZAC : cette analyse serait utile pour justifier les mesures destinées à éviter, réduire voire compenser les incidences du projet sur l'environnement et la santé.

(1) La MRAe recommande :

- d'actualiser l'étude d'impact pour évaluer les incidences du projet en tenant compte de la programmation définitive des lots, notamment sur les enjeux forts (pollutions, sonore notamment) ;
- de présenter une analyse consolidée des enjeux du projets et des mesures destinées à éviter, réduire ou compenser ses incidences, sur la totalité des lots restant à réaliser ;
- de joindre les études de pollution des sols et celles relatives à la gestion de l'eau au dossier de consultation du public et le cas échéant d'actualiser l'étude d'impact si ces études conduisent à reconsidérer le niveau d'enjeu du projet.

2.2. Articulation avec les documents de planification existants

Un chapitre est dédiée à la justification de la compatibilité du projet avec les principaux plans, schémas et programmes en vigueur (p.137). Il consiste principalement à rappeler les orientations de ces plans et à conclure à la compatibilité du projet avec elles. La démonstration n'est donc pas suffisamment étayée.

Concernant le plan de gestion du risque d'inondation (PGRI), l'étude d'impact liste les mesures du projet à retenir à l'appui du rapport de compatibilité et conclut que le projet « ne présente pas d'incompatibilité avec le PGRI ».

Concernant le schéma régional de cohérence écologique (SRCE), l'étude d'impact note que « l'ajustement de la règle de hauteur au profit du développement d'une activité d'agriculture urbaine en toiture participera à l'enrichissement de la biodiversité locale. Par ailleurs, en proposant des espaces extérieurs végétalisés en coeur d'îlot pour le lot B1, et l'aménagement d'espaces en pleine terre sur le lot Modul'Air et B3, le projet de la ZAC contribuera à l'enrichissement de la qualité écologique du secteur. Cette végétalisation, participera également au renforcement de la trame verte le long la Seine ». Ces principes sont intéressants mais leur efficacité n'est pas démontrée dans l'étude d'impact.

(2) La MRAe recommande de démontrer l'articulation du projet avec les documents de planifications et de justifier l'enrichissement de la biodiversité locale annoncée dans le dossier d'étude d'impact.

2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

La justification des choix retenus est présentée dans différentes parties et aux différentes échelles.

L'étude d'impact rappelle (p.12) que la ZAC vise la création d'un quartier mixte permettant de densifier le centre-ville à proximité de la gare du RER C et du pôle multimodal de Choisy-le-Roi et de réaménager les berges. Elle justifie l'évolution de la programmation sur les trois lots et mentionne la prise en compte des différents avis recueillis (habitants, commissaire enquêteurs, architecte des bâtiments de France, préfecture, etc.).

Le projet d'aménagement des trois lots entend intégrer les enjeux de développement durable dès sa conception (végétalisation, consommations énergétiques, gestion de l'eau, densités, etc.).

Toutefois, la MRAe constate que les évolutions du projet, notamment la programmation de logements et de la crèche, conduit à exposer davantage d'habitants à des pollutions et des risques. Or, les enjeux ne sont pas toujours étudiés dans le détail (bruit), il y a peu de mesures d'évitement, même si la résilience du projet est valorisée (cf. figure 4) et des mesures intéressantes sont présentées. Une réflexion plus large à l'échelle de la ZAC ou de la ville aurait permis de mieux justifier le projet, s'agissant notamment des logements et de la crèche (cf. paragraphe 3.4).

3. Analyse de la prise en compte de l'environnement

3.1. La prise en compte des enjeux environnementaux et le paysage

Le projet s'inscrit dans un site actuellement occupé par des friches et donc en profonde mutation. L'étude d'impact décrit bien ce contexte (p. 47) et les enjeux en découlant pour le projet, en termes notamment de mixité, de vues et accès vers la Seine, etc.

Le site se situe à proximité immédiate de la Seine et du site classé « Parc municipal », du site inscrit « Abords immédiats du parc municipal » et de plusieurs monuments historiques : la cathédrale Saint-Louis-et-Saint-Nicolas et l'immeuble 6, place de l'Église-Saint-Louis-Saint-Nicolas (p.48). Ces enjeux sont bien identifiés et l'enjeu



Figure 3: Site du projet, source Google Earth, titres MRAe

en matière de patrimoine est considéré comme fort. Toutefois, l'étude d'impact ne développe pas comment cet enjeu est de nature à orienter la conception du projet, en dehors du « *respect des prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France* », qui ne sont pas détaillées.

Le projet présente les différents enjeux environnementaux identifiés par l'étude d'impact de manière intégrée : écoulement des eaux, inondation, paysage, végétalisation, bruit, mobilité, etc. La programmation entend également prendre en compte les avis recueillis (habitants, commissaire enquêteurs, architecte des bâtiments de France, préfecture, etc.) et en explique l'incidence pour le projet (baisse des hauteurs et des densités, mobilité, etc.).

Globalement, cette démarche intégratrice est intéressante, mais l'étude d'impact ne détaille pas toujours les effets de ces évolutions au regard des enjeux concernés.

UN QUARTIER MIXTE, APAISÉ ET DURABLE



Figure 4: Justification des mesures prise pour assurer la résilience du quartier (étude d'impact, p.119)

En matière de paysage, elle présente peu de vues globales du projet dans son contexte (l'illustration suivante constituant une exception). Elle ne présente pas de vues du projet à hauteur d'homme, permettant d'appréhender correctement la réponse du projet aux objectifs mis en avant : percées vers la Seine, effet de la réduction des hauteurs pour les riverains, visibilité éventuelle depuis le site classé ou les monuments historiques. Elle ne détaille pas non plus les conditions de déplacements à pied ou à vélo dans le quartier et vers le centre ville, les accès à la Seine, ou encore les effets du projet sur la biodiversité (le site étant occupé par des friches), etc. Ces précisions semblent particulièrement utiles alors que le projet de ZAC s'achève et qu'une vision consolidée du fonctionnement du quartier et de ses impacts peut être présentée.

(3) La MRAe recommande de présenter davantage de vues justifiant de la bonne intégration du projet dans son environnement, des analyses du fonctionnement urbain du quartier pour les habitants et l'impact du projet sur la biodiversité.

3.2. Le Bruit et les vibrations

Le projet, dans la pointe nord de la ZAC, est situé entre le réseau ferroviaire de la ligne du RER C à l'Ouest et le quai Fernand Dupuy au nord et à l'Est et la D86 un peu plus au nord. Ces infrastructures sont bruyantes : le quai présente (p.78) des niveaux sonores importants, allant de 65 à 75 dB (carte stratégique du bruit routier, p.78), les niveaux sonores mesurés au droit de la voie ferrée sont quant à eux compris entre 44,7 dB(A) et 81,5 dB(A) (au niveau de l'avenue Rondu, située de l'autre côté de la voie, selon une campagne de mesures acoustiques réalisée en 2010, en partie en dehors de la zone du projet, dans le cadre de la ZAC Prestil).

Les lots B3 et Modul'Air sont localisés le long des voies ferrées et donc exposés à des niveaux sonores très importants. L'étude d'impact note que cette implantation permet à ces bâtiments d'avoir une fonction de « rempart phonique » (cf. figure 4) et qu'ils jouent « un rôle d'écran et permettent d'amoindrir les nuisances sonores engendrées par la circulation ferroviaire ». La MRAe rappelle toutefois que le lot Modul'Air abritera lui-même une résidence jeunes actifs, une résidence seniors et une résidence intergénérationnelle, qui seront impactées par ces nuisances.

Une étude vibratoire a été réalisée en 2019 dans le cadre de l'aménagement de la ZAC (p.79), au droit de ces lots, et a dénombré 300 passages de trains en 24h.

Des mesures de réduction sont indiquées : plots anti vibratiles, désolidarisation du futur bâtiment du lot B3. L'étude d'impact signale toutefois que les projets des lot B3 et Modul'Air ont évolué depuis la réalisation de l'étude acoustique et vibratoire. L'étude conclut que les niveaux vibratoires et sonores seront perceptibles par les futurs occupants, mais « ne constitueront pas une gêne significative »⁴ pour ces derniers.

Pour la MRAe, l'étude d'impact est insuffisante sur cet enjeu : elle ne rend pas compte des niveaux de bruit auxquels seront exposés les habitants et usagers et ne permet pas de mesurer le risque sanitaire en résultant et l'efficacité des mesures proposées.

La MRAe note en particulier que, selon les cartes de BruitParif, le site est exposé à des niveaux de bruit cumulés (fer, route) très importants, qui dépassent pour les trois lots les seuils réglementaires de 65 dBA en période diurne et les 60 dBA en période nocturne et de très loin les seuils fixés par l'OMS. L'actualisation de l'étude d'impact et le résumé non technique auraient dû a minima présenter la carte du bruit ci-dessous, qui témoigne d'une pollution sonore importante sur le site (cf. figure 6).

4 Alors que les niveaux vibratoires ne respectent pas le seuil d'acceptabilité défini par la norme ISO 2631-2, et les vibrations engendrées par les passages de trains provoqueront des nuisances acoustiques dans le bâtiment.

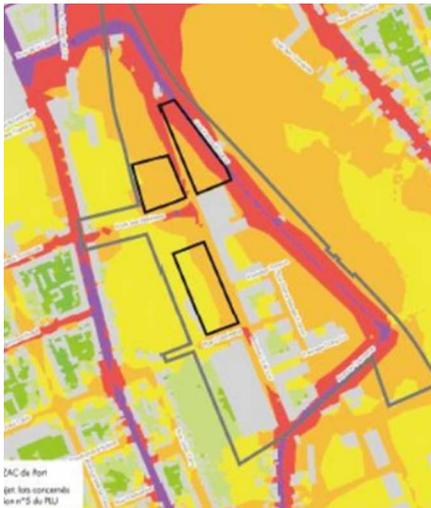


Figure 5: Source étude d'impact(bruit routier)

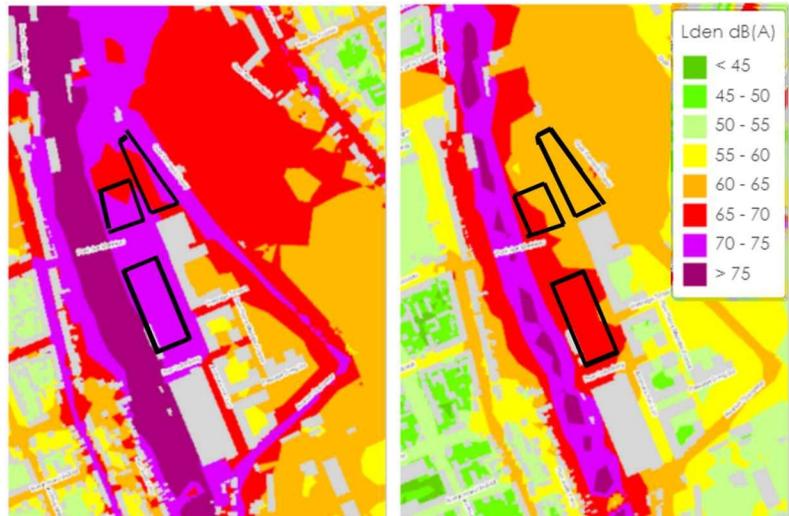


Figure 6: Insertion par la MRAe des trois lots dans la carte de bruit des transports cumulés Bruitparif, jour-nuit à gauche, nuit à droite,

Le rôle de rempart phonique du bâtiment du lot B3 par rapport au B1 de logement au nord est, n'est en outre pas modélisé et donc non démontré.

De plus, l'étude d'impact note que même si les publics des lots seront peu motorisés, « le trafic routier supplémentaire sur les axes principaux et sur la desserte interne augmentera sensiblement les niveaux sonores issus de ces axes ». Ainsi, les modélisations montrent (p.114) « une sollicitation accrue du débouché nord par Ferdinand Dupuy. De fait, ces flux, bien que modérés, vont accentuer les difficultés actuelles de franchissement du carrefour de la gare en sortie de quartier ». Ces flux peuvent encore augmenter les niveaux de bruit.

Dans un souci de protection de la santé humaine, la MRAe suggère de se référer aux valeurs de l'OMS comme éléments de référence pour les mesures de réduction du bruit. Elle a établi les seuils de gêne sérieuse à l'extérieur de l'habitat durant la journée à 54 dB(A) et à 44 dB(A) pour les bruits nocturnes, niveaux largement dépassés sur le site du projet.

Compte-tenu de l'acuité de cet enjeu, il convient pour la MRAe de réaliser une campagne de mesures des niveaux sonores et une modélisation des niveaux de bruit auxquels seront exposés les habitants, en particulier sur les lots habités (B1, Modul'Air), sur la base de la programmation définitive de ces lots. Il conviendra de s'assurer que les mesures de gestion sont adaptées et le cas échéant de les conforter : l'étude d'impact doit selon la MRAe évoquer d'autres dispositions pour améliorer le confort sonore des futurs habitants (agencement des immeubles et des appartements, positionnement des différentes pièces).

(4) La MRAe recommande de :

- retenir les recommandations de l'OMS pour la prise en compte du bruit du trafic routier et ferroviaire ;
- modéliser précisément les niveaux sonores auxquels seront exposés les habitants ;
- présenter en conséquence des mesures adaptées pour éviter ou réduire les impacts sanitaires du projet.

3.3. L'eau (risques d'inondation, gestion des eaux pluviales)

Le site de la ZAC, localisé en bord de Seine, est inondable (p.36) : la submersion du site peut atteindre entre un et deux mètres en cas de crue de type 1910. Plusieurs études ont été réalisées pour évaluer l'impact hydraulique de la ZAC et un bilan de résilience (annexé à l'étude d'impact) a été réalisé en novembre 2019 et actualisée en octobre 2021.

Une étude hydraulique de 2001 conclut notamment (p.37) à « l'absence de tout impact hydraulique du projet d'aménagement de la ZAC du Port datant de 2001, tant au niveau d'un éventuel rehaussement de la cote du plan d'eau, que sur les courants dans le lit majeur ».

L'étude d'impact souligne les mesures de prévention et de gestion de crise (dans le cadre du plan communal de sauvegarde). Elle précise que l'aménagement du quartier vise à en améliorer la résilience et à limiter l'exposition au risque des populations sensibles (logements, crèche). Des dispositions diverses (présentées dans diverses parties de l'étude d'impact, notamment p.108) sont prévues : positionnement du Modul'Air au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues, construction du lot B1 sur pilotis et création d'une clôture ajourée pour faciliter l'écoulement des eaux, positionnement du bâti en retrait du quai, ajustement de la programmation sur les lots, avec entre autres les parkings principalement situés à des niveaux inondables, rehaussement de l'avenue Louis Luc permettant d'assurer l'accès à l'ensemble des lots, même en période de crue, remodelage des terrains permettant d'augmenter le volume disponible à la crue, etc.

Le fonctionnement du quartier en période de crise a également été étudié et les concessionnaires des réseaux ont été sollicités : l'alimentation des habitations en eau est maintenue jusqu'à une crue centennale, les sous-stations de chauffage urbain de la ZAC du Port « ne devraient donc pas être arrêtées en cas de crue décennale ». L'ensemble du courant électrique serait coupé, mais « suite aux recommandations d'Enedis, un poste de coupure a été intégré au projet du lot B3 (plus favorable que le lot B1) et sera à la charge d'Enedis ».

Pour la MRAe, ce poste de coupure est donc constitutif du projet, et doit donc être présenté, et ses incidences évaluées, dans l'étude d'impact.

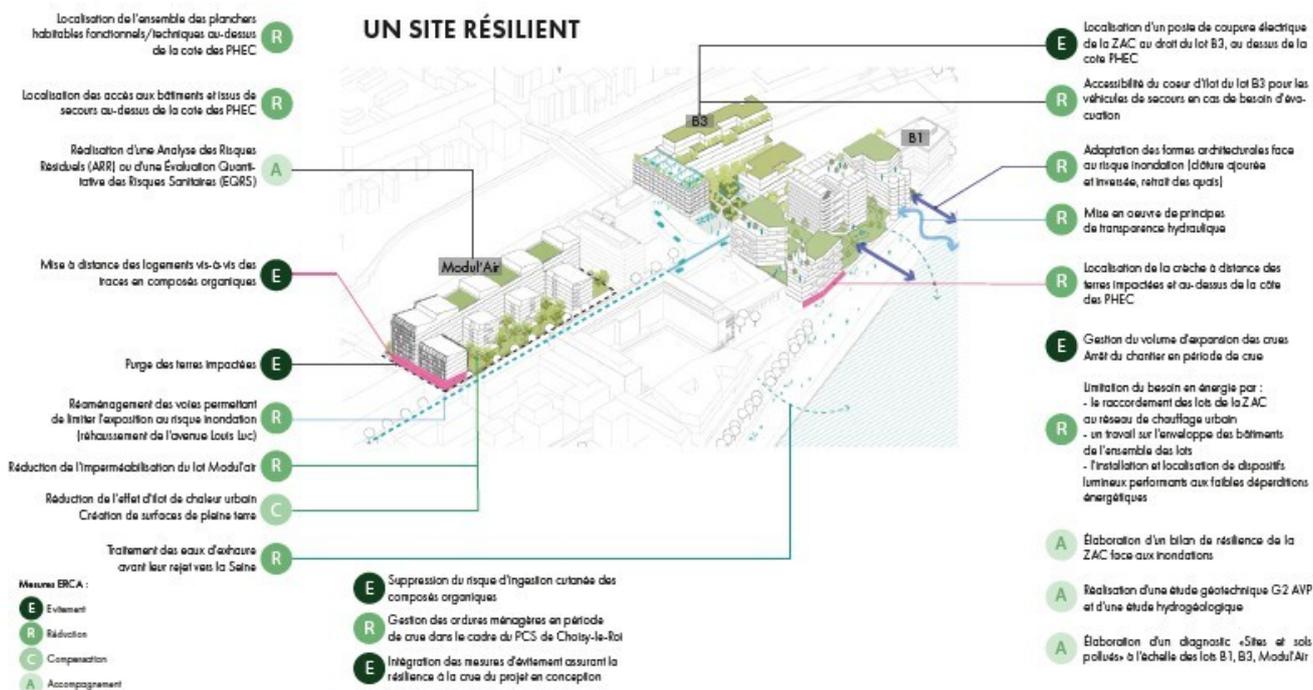


Figure 7: Justification des mesures prise pour assurer la résilience du quartier (étude d'impact, p.119)

L'étude d'impact met en avant (p.9) la nécessité de déposer un dossier loi sur l'eau (DLE), notamment pour préciser les mesures de gestion des eaux pluviales et d'inondation, compte-tenu en particulier de l'évolution du projet depuis 2018. Elle note (p.9) que, suite aux échanges avec l'administration, « la mise à jour du DLE général de la ZAC n'a pas été jugée nécessaire par les services dans la mesure où l'ensemble des espaces publics ont déjà été réalisés et où l'arrêté préfectoral ne visait pas de mesures de suivi ». Dans une logique d'évaluation des

incidences le plus en amont possible, l'étude d'impact aurait pu détailler îlot par îlot les modalités pratiques de mise en œuvre de ces mesures compte-tenu de l'importance des enjeux eaux sur le site (inondation, remontée des eaux, pollutions des nappes, etc) et des évolutions du projet, justifiant une approche plus large.

3.4. La pollution des sols

L'étude d'impact présente clairement le niveau de pollution, lot par lot. Elle indique que des diagnostics et travaux de dépollutions ont été réalisés au fur et à mesure de l'avancement de la ZAC et des diagnostics ont été effectués sur les trois lots en 2018 sur les milieux (sol, gaz de sols et eau souterraine).

La MRAe note que la programmation des lots a changé depuis la réalisation de ces diagnostics et que, notamment, les usages et volumes de déblais sont différents (selon l'étude d'impact). Les sols sont globalement pollués, mais à des niveaux qui semblent, selon l'étude d'impact, acceptables, compte tenu du passé industriel du site, de la qualité des remblais et de la pollution potentielle des eaux souterraines, avec toutefois quelques dépassements de seuil :

■ Sur le lot B1 « habité »

La qualité des sols est impactée par la présence de remblais ainsi que par l'activité passée de la société Deroche, ancienne activité de logistique ayant accueilli des cuves (carburants, fioul). Le diagnostic a révélé des pollutions, globalement modérées⁵, dans les sols, les gaz de sols (mais avec des dépassements de seuil⁶ pour le chlorure de vinyle et le trichloroéthylène), et l'eau souterraine. L'étude souligne que « *le lot B1 étant localisé en latéral hydraulique de l'ancien dépôt pétrolier Shell, il est possible que les eaux souterraines polluées soient à l'origine d'un impact des terres situées en zone de rabattement de nappe* ».

La réalisation d'une analyse des risques prédictive (ARR) est préconisée (p.37), des mesures de gestion adaptées sont proposées (gestion de la phase chantier, évacuation des déblais, couche de terre sur les espaces verts, etc.).

Toutefois, l'étude souligne (p.117) que la réalisation de deux niveaux de sous-sols et la mise à l'écart de la crèche par rapport aux terres polluées du lot justifient qu'il n'est pas nécessaire de réaliser une évaluation quantitative du risque sanitaire.

Pour la MRAe, compte tenu de la présence de trichloréthylène dans les gaz de sols, de l'implantation de la crèche dans le lot B1, et de l'évolution des programmations, il est nécessaire de confirmer la compatibilité des sols (sols, gaz de sols et eaux souterraines) avec les usages projetés avant la délivrance des permis de construire, puis de vérifier l'absence de pollution résiduelle sur la base d'analyses en fond de fouille, le cas échéant au travers d'une analyse des risques résiduels (ARR). Enfin, la localisation de la crèche sur ce lot doit être justifiée à l'échelle de la ZAC, voire dans un périmètre plus large.

■ Sur le lot B3 « travaillé »

l'étude d'impact ne mentionne pas l'activité passée sur cette parcelle, mais les résultats du diagnostic de sols réalisé sur cette parcelle sont similaires à ceux relatifs au lot B1⁷. Les enjeux sont estimés modérés en l'absence d'usages sensibles et d'habitants dans ce lot.

5 Pour le lot B1, pollutions dans les sols (présence d'Hydrocarbures Totaux (HCT) et Hydrocarbures Aromatiques Polycycliques (HAP)), dans les gaz de sols (HCT, COHV, Composés Aromatiques Volatils (CAV) - Benzène Toluène Ethylbenzène et Xylène (BTEX) et naphtalène, des dépassements de seuil¹ pour le chlorure de vinyle et le trichloroéthylène, et l'eau souterraine (présence de métaux et HCT).

6 Des « *dépassements de la borne R1 pour le chlorure de vinyle sur PzG1 et de trichloroéthylène sur PzG1 et PzG3 seront retenus* » (p.31)

7 Pour le lot B3 : présence de HCT et HAP dans les sols, de trace en aliphatiques et en naphtalène, CAV - BTEX, COHV dans les gaz de sols, et faibles dépassements en nickel et trichloroéthylène dans l'eau souterraine

■ Sur le lot Modul'air, « intergénérationnel »

Le site a accueilli un dépôt de la société Shell. L'étude d'impact indique qu'une dépollution du site a été effectuée. Malgré la dépollution, des terres restent notamment impactées en hydrocarbures⁸. Le diagnostic a ainsi mis en évidence des pollutions⁹ dans les sols (avec notamment des dépassements des valeurs de référence pour le sélénium, le nickel et le cadmium), les gaz de sols et l'eau souterraine (dont dépassements pour le nickel et le plomb).

Les teneurs mesurées ne constituent pas une pollution significative d'après le bureau d'études. L'étude d'impact signale (p.116) que les terres impactées « seront purgées au préalable de la mise en place du projet »¹⁰. Elle indique (p.117) que « le lot Modul'Air étant une ancienne Installation classée (dépôt Shell), le maître d'ouvrage à l'origine du changement d'usage, en l'occurrence le promoteur développant le projet immobilier de logements/activités, définira les mesures de gestion afin d'assurer la compatibilité du site avec le nouvel usage de logements/activités. A cette fin, il pourra réaliser un plan de gestion et une analyse des risques résiduels (...) qui démontreront que les teneurs résiduelles des polluants (hydrocarbures), les mesures de gestion (terrassements des terres) et les mesures constructives (niveau de sous-sol) rendront le site compatible avec le nouvel usage. En complément, le permis de construire devra présenter une (...) attestation établie par un bureau d'études certifié, démontrant que le pétitionnaire a mis en oeuvre les mesures de gestion garantissant la compatibilité avec le nouvel usage ».

Pour la MRAe, le niveau d'enjeu reste fort sur ce lot, et la confirmation de la compatibilité des sols avec les usages projetés est attendue dès cette étude d'impact, compte tenu du changement de programmation à l'échelle de la ZAC ayant motivé la modification du dossier de réalisation. A défaut, il est nécessaire de démontrer cette compatibilité à l'appui de la demande de permis de construire pour ce lot. Enfin, la dépollution du site Shell, qui peut impacter également le lot B1, doit être confirmée.

(5) La MRAe recommande de :

- confirmer pour les lot B1 et Modul'Air la compatibilité des sols avec les usages projetés avant la délivrance des permis de construire et vérifier l'absence de pollution résiduelle en fin de travaux ;
- justifier la localisation de la crèche à l'échelle de la ZAC voire au-delà ;
- confirmer la dépollution des sols du lot Modul'Air.

4. Suites à donner à l'avis de la MRAe

Le présent avis devra être joint au dossier de consultation du public par voie électronique sur le projet.

Conformément à l'[article L.122-1 du code de l'environnement](#), le présent avis de l'autorité environnementale devra faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage qui la mettra à disposition du public par voie électronique au plus tard au moment de la participation du public par voie électronique prévue à l'[article L.123-19](#). Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment le maître d'ouvrage envisage de tenir

-
- 8 La MRAe a été informée par la contribution de l'ARS que lors de la crue de janvier 2018, les immeubles situés au sud de la ZAC du Port ont été impactés par l'ancienne activité Shell. Il semble que la crue de la Seine ait fait remonter des hydrocarbures. De fortes odeurs ont été perceptibles depuis le parking jusqu'au 6ème étage des immeubles sis 1,3 passage Dong Da.
 - 9 Pour le lot Modul'Air : dans les sols (présence en HCT et en HAP ; dépassements des valeurs de référence pour le sélénium, le nickel et le cadmium au droit d'un point de sondage), dans les gaz de sols (présence de trace en aliphatiques, aromatiques, en COHV, en naphthalène, CAV - BTEX) et l'eau souterraine (présence de HAP et de COHV, dépassements pour le nickel et le plomb)
 - 10 Mais, p.99 : « il est attendu que des terres visiblement impactées restent présentes sur le site (en raison des hypothèses de construction). Si les travaux amènent à leur excavation, elles devront être évacuées en filière adéquate. »

compte de l'avis de la MRAe, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à la MRAe à l'adresse suivante : mrae-idf@developpement-durable.gouv.fr

La MRAe rappelle que conformément au paragraphe IV de l'[article L. 122-1-1 du code de l'environnement](#), une fois le projet autorisé, l'autorité compétente rend publiques la décision ainsi que, si celles-ci ne sont pas déjà incluses dans la décision, les informations relatives au processus de participation du public, la synthèse des observations du public et des autres consultations, notamment de l'autorité environnementale ainsi que leur prise en compte, et les lieux où peut être consultée l'étude d'impact.

L'avis de la MRAe est disponible sur le site Internet de la mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France et sur celui de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France.

Délibéré en séance le 27 janvier 2022

Siégeaient :

**Eric ALONZO, Noël JOUTEUR, Jean-François LANDEL, Ruth MARQUES,
François NOISETTE, Brian PADILLA et Philippe SCHMIT, président.**

ANNEXE

Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) La MRAe recommande : - d'actualiser l'étude d'impact pour évaluer les incidences du projet en tenant compte de la programmation définitive des lots, notamment sur les enjeux forts (pollutions, sonore notamment), ; - de présenter une analyse consolidée des enjeux du projets et des mesures destinées à éviter, réduire ou compenser ses incidences, sur la totalité des lots restant à réaliser ; - de joindre les études de pollution des sols et celles relatives à la gestion de l'eau au dossier de consultation du public et le cas échéant d'actualiser l'étude d'impact si ces études conduisent à reconsidérer le niveau d'enjeu du projet.....8
- (2) La MRAe recommande de démontrer l'articulation du projet avec les documents de planifications et de justifier l'enrichissement de la biodiversité locale annoncée dans le dossier d'étude d'impact.....9
- (3) La MRAe recommande de présenter davantage de vues justifiant de la bonne intégration du projet dans son environnement, des analyses du fonctionnement urbain du quartier pour les habitants et l'impact du projet sur la biodiversité.....11
- (4) La MRAe recommande de : - retenir les recommandations de l'OMS pour la prise en compte du bruit du trafic routier et ferroviaire ; - modéliser précisément les niveaux sonores auxquels seront exposés les habitants ; - présenter en conséquence des mesures adaptées pour éviter ou réduire les impacts sanitaires du projet.....12
- (5) La MRAe recommande de : - confirmer pour les lot B1 et Modul'Air la compatibilité des sols avec les usages projetés avant la délivrance des permis de construire et vérifier l'absence de pollution résiduelle en fin de travaux ; - justifier la localisation de la crèche à l'échelle de la ZAC voire au-delà ; - confirmer la dépollution des sols du lot Modul'Air.....15