

**Avis de l'autorité environnementale sur le projet
de zone d'aménagement concerté (ZAC) du Centre-ville
à Sucy-en-Brie (Val-de-Marne)**

Synthèse de l'avis

Le présent avis porte sur la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Centre-ville à Sucy-en-Brie (Val-de-Marne), dans le cadre de la procédure de réalisation. Il s'agit d'une opération d'aménagement et de revalorisation du centre-ville qui prévoit la construction de 350 logements, la création de surfaces commerciales, la réorganisation du stationnement et le réaménagement des espaces publics. La ZAC porte sur un secteur résidentiel et commerçant de sept hectares environ, comprenant notamment le château de Sucy-en-Brie, classé monument historique, et des équipements publics (marché, médiathèque, salles de spectacle). Ce projet a fait l'objet d'un premier avis de l'autorité environnementale daté du 13 janvier 2016 au stade de la création de ZAC.

L'étude d'impact est globalement de bonne qualité. Elle a été actualisée par rapport à celle établie lors de la création de la ZAC, pour tenir compte notamment des remarques émises dans le précédent avis de l'autorité environnementale et des études complémentaires réalisées, en particulier en termes de stationnement public et de gestion des eaux pluviales, ce qui est apprécié. L'étude d'impact ayant été actualisée et le projet légèrement modifié, le présent avis a été actualisé.

Les principaux enjeux environnementaux relevés par l'autorité environnementale concernent le patrimoine et le paysage, l'eau et les sols, les déplacements et nuisances associées. L'étude d'impact prend en compte de manière satisfaisante ces enjeux.

L'autorité environnementale note que les principes d'aménagement du projet ont été davantage décrits et témoignent d'une volonté réelle de réaliser un aménagement de qualité de l'espace qui entoure le château. La dimension historique et patrimoniale du site (en particulier le château) gagnerait toutefois à être davantage analysée.

Pour ce qui concerne la pollution des sols, l'étude historique réalisée n'ayant mis en évidence qu'un risque modéré de pollution du milieu souterrain, les études complémentaires permettant de s'assurer de la compatibilité de l'état des milieux avec les usages projetés seront à prévoir pour les étapes ultérieures (permis de construire), par les constructeurs des lots.

AVIS

1. L'évaluation environnementale

1.1 Présentation de la réglementation

Le système européen d'évaluation environnementale des projets est fondé sur la directive 2011/92/UE du 13 décembre 2011 modifiée 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, l'article R.122-6 du code de l'environnement désigne l'autorité environnementale prévue aux articles L.122-1 et L.122-7. Pour ce projet, l'autorité environnementale est le préfet de région.

Le projet de zone d'aménagement concerté (ZAC) du Centre-ville à Sucy-en-Brie (Val-de-Marne), qui prévoit un programme de construction global de l'ordre de 28 300 m² de surface de plancher sur un périmètre de 7,1 hectares, entre dans la catégorie des projets soumis à la procédure d'examen au cas par cas¹ au titre de l'article R.122-2 du code de l'environnement (rubrique 39 du tableau annexé à cet article).

Le maître d'ouvrage a volontairement souhaité soumettre son projet au dispositif de l'évaluation environnementale. Les objectifs principaux de l'étude d'impact sont rappelés : aider le maître d'ouvrage à concevoir le meilleur projet possible pour l'environnement, informer le public sur le projet et ses impacts possibles et éclairer les décideurs en leur fournissant les éléments d'appréciation nécessaires. L'autorité environnementale tient à souligner cette démarche pédagogique.

1.2. Présentation de l'avis de l'autorité environnementale

L'avis de l'autorité environnementale vise à éclairer le public sur la qualité de l'étude d'impact et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, conformément à la directive 2011/92/UE modifiée. À la suite de la procédure de participation du public prévue par la législation, cet avis est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'autoriser ou non le projet.

Le présent avis de l'autorité environnementale porte sur l'étude d'impact de la ZAC du Centre-ville à Sucy-en-Brie (étude réalisée par TERRIDEV, version de mai 2017), présentée dans le cadre de la procédure de réalisation d'une zone d'aménagement concerté.

La ZAC du Centre-ville à Sucy-en-Brie a déjà fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale le 13 janvier 2016, émis dans le cadre de la procédure de création de la ZAC. La ZAC a été créée en avril 2016.

L'étude d'impact présentée dans le cadre de la procédure de réalisation a été actualisée par rapport à celle établie pour la création, pour tenir compte notamment des évolutions du projet, des remarques émises dans le précédent avis de l'autorité environnementale et des études complémentaires réalisées (réflexion sur le stationnement, actualisation de l'étude de trafic, dossier « loi sur l'eau » en cours d'élaboration...). Le présent avis de l'autorité environnementale constitue une actualisation de l'avis émis le 13 janvier 2016.

¹ La procédure d'examen au cas par cas (articles L.122-1 et R.122-3 du code de l'environnement) consiste à déterminer si le projet doit faire ou non l'objet d'une étude d'impact. Cette décision est prise par l'autorité environnementale.

1.3. Contexte et description du projet

Le projet, présenté par la ville de Sucy-en-Brie, porte sur la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Centre-ville à Sucy-en-Brie (Val-de-Marne), commune située à environ dix-sept kilomètres au sud-est de Paris.

La ZAC concerne un secteur résidentiel et commerçant de 7,1 hectares environ, comprenant notamment le marché, un magasin « Monoprix », la médiathèque, l'espace Jean-Marie Poirier (salles de cinéma, de spectacle et de réunion), le château de Sucy-en-Brie (conservatoire de musique) et le château Montaleau (tribunal d'instance). Plusieurs zones de stationnement sont présentes, parfois sans organisation comme sur le parvis du château, ainsi qu'un parking public souterrain sous la place du marché.

Au nord-est du périmètre se trouvent les tours et les espaces verts de la Cité Verte, grand ensemble de logements construit dans les années 1950 dans le parc du château de Sucy-en-Brie, à l'est une école primaire et la mairie, au sud le centre ancien, à l'ouest le lycée et le parc Montaleau et au nord-ouest des quartiers résidentiels.

Le périmètre opérationnel, tel qu'approuvé lors de la création de la ZAC Centre-ville (cf. plan ci-dessous), diffère légèrement de celui présenté dans la précédente étude d'impact : il ne comprend qu'une partie de la copropriété du Clos de Pacy (Monoprix).

Présentation du périmètre de la ZAC du Centre-ville à Sucy-en-Brie



(Source : étude d'impact – Annotations DRIEE)

Les objectifs de l'opération d'aménagement sont les suivants :

- Renforcer l'offre en logements et en commerces ;
- Recomposer le tissu urbain pour connecter le centre-ville ancien et le secteur du marché ;
- Réaménager les espaces publics ;
- Requalifier le marché et mettre en valeur les abords du château ;
- Réorganiser le stationnement.

Le programme prévisionnel de la ZAC comprend ainsi :

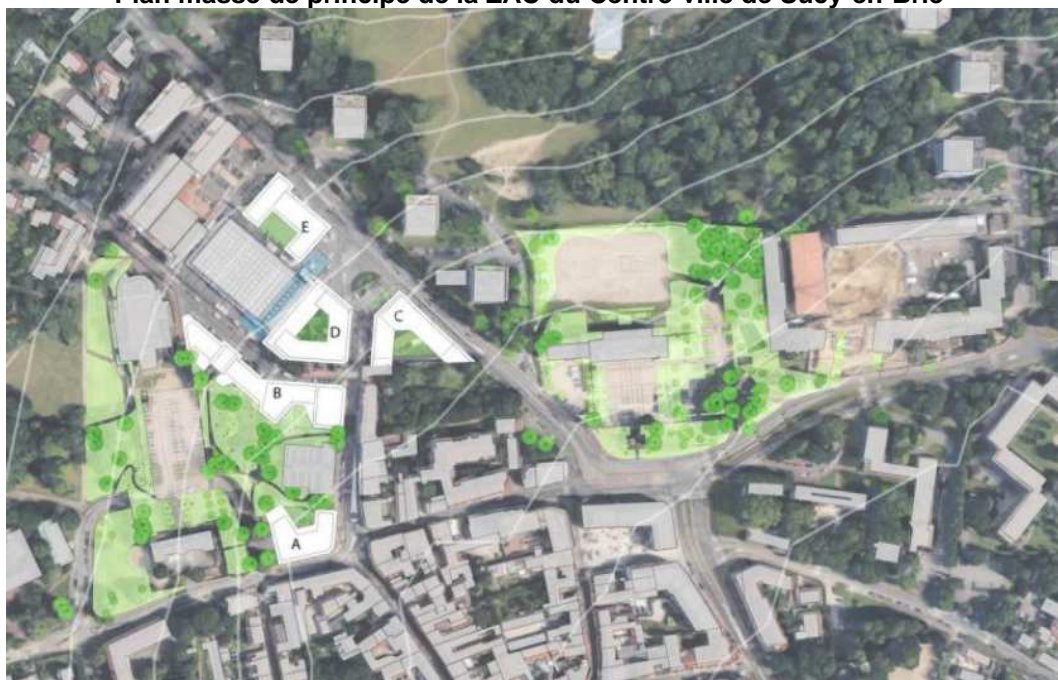
- environ 350 logements (22 800 m² de surface de plancher),
- des surfaces commerciales en rez-de-chaussée d'immeuble (5 500 m² de surface de plancher),
- la réalisation d'un parking de 180 places en sous-sol et de stationnement en surface,
- un réaménagement des espaces publics et paysagers.

Le projet de ZAC est bien décrit dans l'étude d'impact actualisée, que ce soit en termes de principes d'aménagement, « d'images d'ambiance » ou des évolutions apportées, ce qui est apprécié.

L'étude d'impact actualisée informe ainsi que la programmation a subi une légère évolution par rapport au dossier de création : la surface de plancher dédiée aux commerces a ainsi légèrement diminué (passant de 6 000 à 5 500 m²), alors que celle dédiée aux logements a augmenté (passant de 22 000 à 22 800 m²), avec toutefois un nombre de logements identique. La surface de plancher globale de la ZAC passe d'environ 28 000 m² initialement à 28 300 m². Le plan d'aménagement d'ensemble de la ZAC n'a pas été modifié à l'exception de l'aménagement des parkings publics aériens (sur l'esplanade Jean-Marie Poirier et du Château, notamment au regard de la co-visibilité de cet espace avec le monument historique), de la forme des bâtiments (lots A et B notamment) et de leur hauteur (qui reste au maximum à R+5). Enfin, le nombre de places de stationnement a été affiné.

L'étude d'impact indique que la population induite par l'opération est estimée à 875 habitants supplémentaires, ce qui représente environ 3,3 % de la population de la ville qui en compte 26 200. La nouvelle offre commerciale pourrait contribuer à créer près de 110 emplois.

Plan masse de principe de la ZAC du Centre-ville de Sucy-en-Brie



(Source : étude d'impact)

L'autorité environnementale note qu'au vu du plan masse fourni, les nouveaux bâtiments s'implanteront principalement sur des espaces non construits et/ou utilisés comme parkings, à l'exception des futurs bâtiments C et D qui nécessiteront des démolitions préalables. Seule la relocalisation de La Poste, envisagée dans le futur bâtiment A, est indiquée. L'autorité environnementale recommande de préciser le devenir des commerces et des logements concernés par ces démolitions (nombre de commerces, de logements et de ménages concernés, modalités de relocalisation...).

Le planning prévisionnel des travaux est présenté (page 82), il comprendra deux phases et s'étalera de fin 2017 à 2026.

2. L'analyse des enjeux environnementaux

L'analyse de l'état initial de l'environnement est de bonne qualité. Elle est illustrée de cartes et schémas facilitant la compréhension. Des études spécifiques ont été menées notamment pour l'étude des sols, des déplacements, des milieux naturels et de l'énergie, ce qui est à souligner. Elles sont annexées à l'étude d'impact, permettant de disposer d'une information complète.

Une synthèse mettant en avant les principaux enjeux environnementaux du site aurait utilement complété cette présentation.

Les principaux enjeux environnementaux relevés par l'autorité environnementale concernent le patrimoine et le paysage, l'eau et les sols, les déplacements et nuisances associées.

Le paysage, le patrimoine et la biodiversité

L'analyse de l'état initial ne présente pas de chapitre consacré au paysage et au patrimoine. Une description détaillée de la ville et du secteur de la ZAC est cependant fournie dans l'étude d'impact, notamment dans le préambule (pages 10 à 28) et dans le chapitre « description de la ZAC » (pages 29 à 82). La ville comporte un patrimoine historique remarquable, dont trois monuments historiques : le château de Sucy-en-Brie au sein du périmètre du projet, le château de Haute-Maison situé à l'est de la ZAC, et l'église Saint-Martin située plus au sud (carte de la page 27). Le développement urbain de la commune (pavillonnaire ou logements collectifs) s'est fait essentiellement en périphérie du centre historique, qui a peu évolué. La topographie est marquée par une pente importante, ascendante d'ouest en est, le château de Sucy-en-Brie en étant le point culminant.

Sur le secteur de la ZAC, l'autorité environnementale souligne notamment les enjeux liés à l'omniprésence du stationnement et de la voiture et les besoins de requalification du marché et des abords du château. En outre, l'autorité environnementale note que le projet se situe dans la zone de protection des trois monuments historiques et que plusieurs zones de covisibilité entre ces monuments et la ZAC sont à relever. Ces covisibilités n'ont pas été étudiées dans l'étude d'impact.

La ville de Sucy-en-Brie comporte de nombreux espaces verts, comme le parc du château et le parc de Montaleau proches du projet, mais le site du projet n'est concerné par aucune protection réglementaire ou inventaire au titre des milieux naturels. L'étude d'impact présente le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Île-de-France et indique que, selon ce schéma, aucun corridor écologique n'est identifié sur le secteur de la ZAC. Des zones potentiellement humides ou des zones en eau (source, pièce d'eau, roselière) sont situées à proximité mais en dehors du périmètre de la ZAC.

Un inventaire de la faune et de la flore a été effectué en 2015. Le périmètre de la ZAC est essentiellement concerné par du tissu bâti, des espaces verts urbains et des jardins privés en cœur d'îlot. Ces jardins, qui n'ont pas fait l'objet de relevés de terrain, ne seront pour la plupart pas touchés par le projet. Malgré une trame végétale conséquente, la biodiversité observée reste assez pauvre du fait du caractère très urbain du site. Le secteur est fréquenté par des oiseaux, pour l'essentiel des espèces urbaines classiques. Les secteurs écologiques les plus intéressants concernent quelques arbres isolés et la haie le long de l'avenue Churchill, repérés sur la carte de la page 120.

Sols et eau

Une étude géotechnique bibliographique a été réalisée, dont les éléments principaux sont repris dans l'étude d'impact. La topographie du site présente un relief marqué. La coupe géologique schématique (page 88) montre la présence d'argiles sur une partie du site. Selon la cartographie fournie par le BRGM², la partie ouest de la ZAC est concernée par un aléa fort du risque de retrait/gonflement des argiles, tandis que la partie est n'est concernée que par un aléa faible. Le contexte hydrographique et hydrogéologique sur la

² BRGM : bureau de recherches géologiques et minières.

commune est également décrit. Aucun cours d'eau n'est situé à proximité du centre-ville. Le premier aquifère rencontré est la nappe des calcaires de Brie, qui donne naissance à une ligne de sources au contact des argiles vertes.

Pour ce qui concerne l'assainissement, l'étude d'impact mentionne que le réseau communal est séparatif³. Le principe général du règlement d'assainissement est la retenue des eaux pluviales à la parcelle, avec un rejet au réseau limité à 2 L/s/ha. Sur le secteur d'étude, les sols sont peu perméables en raison de la présence d'argiles et de marnes, ce qui rend difficiles les techniques d'infiltration.

L'étude d'impact actualisée présente également le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Seine-Normandie 2016-2021, ainsi que le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Marne Confluence, en cours d'élaboration.

Pour ce qui concerne l'état de la pollution des sols, une étude historique et documentaire a été réalisée et a mis en évidence un risque modéré de pollution des sols. Trois sources possibles de pollution ont été identifiées (ancienne station service, cuve à mazout, parkings non revêtus) ainsi que les polluants susceptibles d'être retrouvés. L'étude d'impact actualisée précise que deux de ces sources de pollution sont situées en dehors du périmètre d'intervention de la ZAC.

En termes d'enjeu environnemental, l'autorité environnementale rappelle que les études de pollution des sols doivent notamment permettre de s'assurer de la compatibilité de l'état des milieux avec l'usage projeté et de l'absence de risque sanitaire pour les futurs usagers du site.

Déplacements

L'étude d'impact actualisée indique que la commune est desservie par la gare du RER A de Sucy-Bonneuil et que la ZAC en est éloignée, à environ un kilomètre en contrebas du centre-ville. Cinq lignes de bus traversent le site, dont le périmètre comporte trois arrêts de bus. Certains de ces arrêts présentent des dysfonctionnements pour la circulation des bus. Les cheminements doux sont également difficiles, notamment pour les personnes à mobilité réduite, en raison du relief important et des aménagements parfois défavorables.

L'étude d'impact actualisée présente également les deux projets de transport en commun identifiés par le SDRIF⁴ au nord-ouest du quartier : transport en commun en site propre (TCSP) Altival et tangentielle Est Orly-Champigny.

En termes de trafic routier, une actualisation de l'étude de circulation et de stationnement a été réalisée en 2017. Les conclusions de cette étude, qui sont présentées dans l'étude d'impact actualisée, ne remettent pas en cause les résultats précédents. Les deux principaux carrefours du secteur, le carrefour Churchill-Pompidou et le carrefour Churchill-Berteaux, supportent des trafics chargés mais ne sont pas saturés. Les traversées piétonnes sont jugées difficiles au carrefour Churchill-Pompidou.

L'offre totale de stationnement sur le secteur du centre-ville est de 742 à 803 places : elle est globalement suffisante pour satisfaire la demande, bien que perçue par les habitants comme saturée, essentiellement les jours de marché

Bruit et qualité de l'air

Situé en milieu urbain dense, l'environnement acoustique du secteur est principalement affecté par le bruit des infrastructures routières. La route départementale RD206, qui traverse le centre-ville (rue Berteaux nord, puis avenue Churchill), fait l'objet d'un classement sonore en catégorie 4, qui définit une largeur des secteurs affectés par le bruit de 30 mètres de part et d'autre de la voie. L'étude d'impact actualisée informe que la catégorie 4 de ce classement concerne des voies de niveau acoustique modéré⁵. Elle rappelle également que ce classement impose, pour les nouveaux bâtiments à usage

³ Réseau séparatif : réseau séparant la collecte des eaux usées domestiques dans un réseau et les eaux pluviales dans un autre.

⁴ SDRIF : Schéma directeur de la région Île-de-France.

⁵ La réglementation relative aux voies bruyantes compte cinq catégories, la catégorie 1 étant la plus bruyante.

d'habitation situés dans ces secteurs, des prescriptions d'isolement acoustique à respecter.

L'étude d'impact actualisée présente la qualité de l'air à travers l'indice européen « Citeair » (Common Information to European Air). Elle précise que la qualité de l'air à Sucy-en-Brie a été évaluée, pour l'année 2016, très bonne à bonne environ 85 % du temps.

3. L'analyse des impacts environnementaux

3.1 Justification du projet retenu

L'étude d'impact rappelle les objectifs du projet de ZAC. L'opération permet de renforcer l'attractivité du centre-ville (renforcement de l'offre commerciale, mise en valeur du patrimoine historique remarquable, insertion paysagère des nouvelles constructions) tout en apportant des solutions aux dysfonctionnements urbains observés (espaces publics déqualifiés, stationnement désorganisé...).

L'autorité environnementale souligne que le programme vise également à favoriser la mixité sociale. L'un des objectifs est de développer une offre de logements variée (accession sociale, locatif, locatif social, intermédiaire). Le projet prévoit la création d'environ 20 % de logements sociaux soit environ 70 logements, ce pourcentage aurait pu être justifié. Par ailleurs, la densité du projet est de 50 logements à l'hectare, sans compter l'offre maintenue. Pour comparaison, la densité moyenne des espaces d'habitat sur la commune de Sucy-en-Brie est de 25,6 logements par hectare.

L'étude d'impact rappelle l'historique du projet et présente les variantes examinées, qui ont porté sur la conservation ou non du marché. La variante retenue consiste à conserver et requalifier ce marché, notamment pour des raisons liées aux commerces, à la qualité du projet urbain et au bilan financier.

L'articulation du projet avec les documents supra-communaux, comme le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) ou le plan de déplacement urbain d'Île-de-France (PDUIDF), fait l'objet du chapitre VI. Dans son précédent avis, l'autorité environnementale notait que l'analyse était succincte et pas toujours conclusive, sans néanmoins identifier d'incompatibilité. Cette analyse a été approfondie dans l'étude d'impact actualisée, notamment en détaillant les caractéristiques du projet ou les mesures prises en relation avec les orientations de ces documents. Pour ce qui concerne le PDUIF, des éléments complémentaires concernant le stationnement deux-roues (privé et public) auraient pu être apportés.

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

Le dossier décrit les impacts du projet, en distinguant la phase de chantier et la phase d'exploitation (soit une fois le projet finalisé). Les mesures proposées pour éviter, réduire ou compenser ces impacts sont présentées dans un autre chapitre. Des tableaux récapitulatifs des effets du projet et des mesures proposées, par thématique, sont également présentés (pages 204 à 208, et 273 à 279), ce qui est apprécié.

Les modalités de suivi des effets et mesures sont également traitées, avec notamment la réalisation d'un bilan à 5 ans. L'autorité environnementale soulignait, dans son précédent avis, que ce bilan finalisait bien la démarche d'évaluation environnementale, mais apparaissait peut-être trop tardif sur certains aspects (par exemple sur la vérification de la mise en place du nouveau plan de circulation ou le respect du cahier des charges de cession de terrain). En réponse à cette remarque, l'étude d'impact actualisée précise qu'en parallèle de ce bilan, un suivi régulier des effets du projet sera effectué sur ces deux

aspects. Sont notamment prévus la réalisation de comptages pour vérifier le bon fonctionnement du réseau viaire et un bilan des suivis de permis de construire par tranche de construction.

Le chapitre relatif aux effets cumulés, qui se limitait à l'examen des projets connus⁶ sur la seule année 2015, faisait également l'objet d'une remarque de l'autorité environnementale dans son précédent avis. L'étude d'impact actualisée a été complétée sur ce point, à la fois sur le champ des projets connus à prendre en considération et sur la justification de l'absence d'effets cumulés.

Impacts sur le paysage, le patrimoine et la biodiversité

Dans son avis du 13 janvier 2016, l'autorité environnementale notait que l'analyse paysagère de la ZAC était succincte. L'étude d'impact actualisée reste succincte sur cet aspect, l'« aménagement de percées visuelles » (page 258) aurait notamment mérité davantage d'explications. Mais l'étude s'est attachée à mieux décrire le projet de ZAC, en particulier en termes de traitement des sols, du végétal et à l'aide de croquis d'ambiance (dans le chapitre « description du projet »). L'étude rappelle les principes généraux du projet : mise en valeur des abords du château et du marché, réorganisation du stationnement et des circulations piétonnes, traitement qualitatif des espaces publics, plantation d'ensembles végétaux à deux ou trois strates et composés d'essences variées. Le projet induit une densification du secteur et l'implantation de nouvelles constructions dont les hauteurs varieront du R+2 au R+5. Les bâtiments les plus hauts seront situés au droit de l'avenue Churchill afin de faire écho aux immeubles de la Cité Verte (R+12) et de la résidence du Clos de Pacy (R+6 et R+10), et la hauteur du bâtiment B présente des hauteurs variées pour prendre en compte le dénivelé.

Le projet prévoit l'aménagement paysager du parvis du château de Sucy-en-Brie, qui est mieux décrit dans l'étude d'impact actualisée. Deux parcs de stationnement subsisteront de part et d'autre du parvis, dont l'un a été décalé plus à l'est, par rapport au projet de ZAC présenté dans la précédente étude d'impact, dans un souci de mise en valeur du château. L'étude d'impact rappelle également que des consultations avec l'architecte des bâtiments de France ont été menées pour prendre en compte les éléments historiques. L'autorité environnementale apprécie la volonté du maître d'ouvrage de réaliser un aménagement de qualité de l'espace qui entoure le château, afin de garantir sa visibilité et la cohérence de son environnement.

L'impact du projet sur la biodiversité, apprécié de manière très générale, est jugé faible compte-tenu des milieux en place. Différentes mesures d'accompagnement pertinentes sont prévues : plantation d'espèces indigènes, gestion différenciée des espaces verts, préservation des arbres dans la mesure du possible, renforcement de la haie de l'avenue Churchill. L'étude d'impact liste également un certain nombre de propositions favorables à la biodiversité, comme la végétalisation des toitures ou des murs, l'implantation de nichoirs. Ces solutions restent à définir à un stade ultérieur du projet.

L'autorité environnementale tient à souligner l'importance de la nature en milieu urbain dense, tant pour la biodiversité que pour le cadre de vie, la gestion des eaux pluviales ou la lutte contre les îlots de chaleur, et recommande de poursuivre la réflexion sur ces mesures.

Impacts sur l'eau et les sols

La ZAC va induire une imperméabilisation des sols (augmentation estimée à 17 %), mais va également créer des espaces verts supplémentaires. L'autorité environnementale notait dans son avis du 13 janvier 2016 que l'étude d'impact manquait de précisions sur les aménagements mis en place pour la gestion des eaux pluviales. L'étude d'impact

⁶ L'article R.122-5 du code de l'environnement indique que les projets connus sont ceux qui, lors du dépôt de l'étude d'impact :

« - ont fait l'objet d'un document d'incidences au titre de l'article R.214-6 et d'une enquête publique ;
- ont fait l'objet d'une étude d'impact au titre du présent code et pour lesquels un avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement a été rendu public. »

actualisée a été précisée sur ce point pour ce qui concerne les espaces publics. Elle informe également que le dossier « loi sur l'eau »⁷ dont fera l'objet le projet est actuellement en cours d'élaboration. Ainsi, deux bassins de stockage seront aménagés au niveau des parkings : l'un sera un bassin enterré (la gestion par infiltration n'étant pas envisageable sur ce secteur), l'autre un espace paysager de stockage et d'infiltration (sous réserve de la perméabilité des terrains).

Pour ce qui concerne les lots privés, l'étude d'impact actualisée rappelle les dispositions générales qui s'appliqueront : il conviendra de chercher à minimiser les rejets d'eaux pluviales, tout en respectant la limitation de débit de rejet imposée par le schéma directeur d'assainissement. L'étude évoque les solutions pouvant être mises en place, comme le stockage temporaire des eaux, la réutilisation d'une partie des eaux stockées pour l'arrosage des espaces verts ou le nettoyage et le développement de toitures végétalisées. Enfin, l'étude d'impact actualisée a estimé le volume d'eaux usées générées par l'opération à 135 m³/jour, sans préciser si le réseau de collecte et de traitement existant est en capacité d'accepter ces effluents supplémentaires.

Pour ce qui concerne le risque de retrait-gonflement des argiles, l'étude d'impact indique que des études géotechniques complémentaires seront réalisées, pour définir les fondations et les soutènements adaptés à mettre en place. Elle souligne également que la réalisation des parkings en sous-sol pourrait nécessiter des dispositions particulières étant donné le niveau de la nappe.

En ce qui concerne la pollution des sols, l'étude d'impact indique la nécessité de réaliser des analyses complémentaires au droit des futurs parkings souterrains, afin de caractériser l'état des terrains destinés à être excavés et les filières à retenir pour l'évacuation des terres.

Dans son avis du 13 janvier 2016, l'autorité environnementale rappelait que le maître d'ouvrage a la responsabilité de s'assurer de la compatibilité de l'état des milieux avec les usages projetés et de mettre en place, si nécessaire, un plan de gestion, en se référant à la circulaire du 8 février 2007 relative aux modalités de gestion et de réaménagement des sites pollués. L'étude d'impact actualisée a précisé que, l'étude historique n'ayant mis en évidence qu'un risque modéré de pollution du milieu souterrain, les études de pollution complémentaires seront réalisées par les constructeurs des lots lors des phases ultérieures du projet.

L'autorité environnementale rappelle que, selon les modalités de gestion de la circulaire sus-citée, il est recommandé de traiter en priorité les sources de pollution (retrait de la cuve à mazout à privilégier par exemple). Dans le cas de pollution résiduelle restant en place, il conviendra de s'assurer de la mise en mémoire de ces pollutions et des restrictions d'usage éventuellement nécessaires le cas échéant.

Enfin, l'autorité environnementale rappelle que les opérations d'excavation, de stockage et de déblaiement de matériaux devront être réalisées avec une attention particulière. Elles ne doivent pas avoir d'impact sur la santé de la population présente à proximité du chantier, ainsi que sur celle des travailleurs durant les travaux. Dans le cas d'une réutilisation de terres excavées sur le site ou hors site, des tests de lixiviation devront être effectués afin d'écartier tout risque de pollution des milieux récepteurs.

Impacts sur les déplacements

Dans l'étude d'impact de 2015, les études de trafic avaient été conduites sur la base d'un programme légèrement différent. L'étude de trafic a été actualisée pour tenir compte du programme prévisionnel actuel. Le trafic engendré par l'opération a ainsi été estimé à 96 véhicules supplémentaires le matin, et 171 véhicules le soir. Cette augmentation est jugée modérée et l'impact sur le fonctionnement des carrefours limité, bien que légèrement dégradé. En réponse à une remarque formulée par l'autorité environnementale dans son précédent avis, les différents paramètres utilisés et les modalités de calcul des flux ont été davantage explicités.

⁷ Procédure « loi sur l'eau » : procédure prévue aux articles L.214-1 et suivants du code de l'environnement.

La précédente étude d'impact ne fournissait pas de bilan global sur la réorganisation du stationnement, ce qui avait fait l'objet d'une remarque de l'autorité environnementale. L'étude d'impact actualisée présente désormais une synthèse claire des stationnements publics existants et futurs (tableau page 63), ce qui est apprécié. Elle montre que l'offre de stationnement public reste identique (de l'ordre de 700 places), du fait des réorganisations des parkings de surface et de la création d'un nouveau parking souterrain. L'offre de stationnement privé est également détaillée.

Le projet prévoit également la requalification des rues du secteur pour améliorer la desserte et la circulation automobile et des transports en commun.

Les aménagements prévus favorisent la mixité des modes de déplacements en donnant plus de place aux piétons et aux cycles : réalisation de liaisons piétonnes, création de bandes cyclables. En réponse à une remarque de l'autorité environnementale, le maillage des continuités piétonnes et cyclables a été détaillé sur un schéma (page 80). Le dossier aurait pu toutefois présenter davantage de données relatives au stationnement vélo sur l'espace public.

Impacts sur le bruit et la qualité de l'air

L'étude indique que l'impact acoustique du projet restera modéré du fait de la faible augmentation de trafic attendue. Le dossier précise également que l'augmentation du bruit sera limitée par la réalisation de nouveaux bâtiments d'une certaine hauteur jouant le rôle d'écran pour les secteurs d'habitat situés à l'arrière. Il indique que les façades des nouvelles constructions seront isolées conformément à la réglementation en vigueur.

L'étude d'impact actualisée indique, sans justification, que le projet « ne remet pas en cause la qualité atmosphérique » (page 190) tout en rappelant qu'il favorise les déplacements doux. Elle précise également que le développement paysager des espaces publics, notamment le long de l'avenue Churchill, participeront à lutter contre la pollution atmosphérique.

Énergie

L'étude indique qu'il existe un réseau de chaleur au nord-est du secteur, qui sera étendu et permettra d'alimenter la ZAC en eau chaude sanitaire et en chauffage. Ce réseau de chaleur est alimenté par géothermie, avec un appoint au gaz. La centrale géothermique est susceptible de répondre aux besoins suscités par le projet.

L'étude d'impact actualisée informe qu'à terme, tous les lots de la ZAC seront raccordés à ce réseau pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire. Des sous-stations permettant le raccordement à ce réseau seront ainsi installées dans les bâtiments.

Impacts liés aux travaux

Le dossier détaille les impacts liés à la réalisation du chantier en milieu urbain dense et propose des mesures pour limiter ces nuisances (bruit, poussières, déchets, risque de pollution, gênes à la circulation). Une charte de chantier à faible impact environnemental sera signée par tous les intervenants du chantier.

L'autorité environnementale apprécie cette démarche, qui devrait garantir une mise en œuvre effective des mesures préconisées, et rappelle que le maître d'ouvrage devra respecter l'article R.1334-36 du code de la santé publique relatif aux nuisances sonores dues aux activités de chantier, et plus particulièrement dans les secteurs proches des habitations, ainsi que l'arrêté préfectoral du Val-de-Marne en date du 11 juillet 2003 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage.

En réponse à une remarque de l'autorité environnementale concernant le risque amiante lié aux démolitions, l'étude d'impact actualisée rappelle bien la réglementation relative à l'amiante que devra respecter le projet.

4. L'analyse du résumé non technique

L'objectif du résumé non technique est de donner à un lecteur non spécialiste une vision synthétique de tous les sujets traités dans l'étude d'impact.

Le résumé non technique présenté pour la ZAC du Centre-ville est de bonne qualité. Il a été actualisé, en cohérence avec les mises à jour de l'étude d'impact. Comme le recommandait l'autorité environnementale dans son précédent avis, une synthèse des enjeux environnementaux ainsi que des tableaux récapitulatifs des impacts et des mesures ont été intégrés au résumé.

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

Michel CADOT