



Mission régionale d'autorité environnementale

Île-de-France

**Avis délibéré en date du 30 décembre 2020  
de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France  
sur le projet d'aménagement de la ZAC de la Ballastière nord  
situé à Limeil-Brévannes (94)**

**Synthèse de l'avis**

Le présent avis porte sur le projet d'aménagement de la ZAC de la Ballastière Nord situé à Limeil-Brévannes (94) et sur son étude d'impact datée de septembre 2020. Il est émis dans le cadre d'une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) portant sur un périmètre d'environ 8 ha. Une première version de l'étude d'impact a été élaborée en 2019, dans le cadre de la procédure de création de la ZAC. La ZAC a été créée le 11 décembre 2019 sur une superficie de 8,92 ha.

Le projet s'implante sur un site présentant un "passif environnemental chargé" marqué, par le dépôt et l'enfouissement de déchets de démolition, ménagers et industriels, certaines de ces activités étant illégales, à l'ouest d'une zone d'activités et au nord d'un quartier résidentiel récent, dans un secteur correctement desservi par les infrastructures de transport (RD 110, RN 406, voie ferrée de triage, lignes de bus, et bientôt la liaison douce Tégéval en 2021 et le téléphérique Téléval en 2022).

Il consiste, dans le périmètre de la ZAC (8,9 hectares), en la démolition des bâtiments et infrastructures existants, puis en la construction de bâtiments culminant à R+2 et accueillant 20 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureaux et 25 000 m<sup>2</sup> d'activités, ainsi qu'en des travaux de viabilisation (incluant 644 places de parking) et d'aménagement d'espaces verts. De l'ordre de 1 550 emplois pourraient être accueillis sur le site. La nature des activités reste encore à préciser.

L'étude d'impact mentionne un projet d'aménagement plus global de 11,2 hectares, qui inclut également le siège social et un atelier de l'entreprise Valentin, ainsi qu'un futur équipement public potentiellement à destination sportive. Or, ces aménagements et constructions ne sont pas inclus dans le projet considéré dans la présente étude d'impact, ni dans l'évaluation des impacts, alors que c'était visiblement le cas en 2019. Selon la MRAe, ce projet global est bien celui à retenir au sens du code de l'environnement (Cf. le III de l'article 122-1 du code de l'environnement) et l'étude d'impact doit donc être complétée pour porter sur ce projet global avant l'enquête publique.

Les principaux enjeux environnementaux et sanitaires identifiés par la MRAe pour ce projet concernent la biodiversité (espèces menacées, continuités écologiques), la pollution du site (en lien avec les sols en place et les activités passées) et les risques sanitaires associés, ainsi que les déplacements, les consommations énergétiques, et les pollutions générées par les activités futures.

L'étude d'impact est de qualité insuffisante car ne portant que sur une partie du projet et inégalement proportionnée à ces enjeux.

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

- faire porter l'étude d'impact sur l'ensemble des composantes du projet, au sens de l'évaluation environnementale ;**
- assurer les conditions de rétablissement de la biodiversité constatée sur le site notamment par une localisation au sein d'espaces identifiés comme corridors écolo-**

**giques des compensations à la destruction de 6,6 ha de terrains naturels ;**

**– indiquer les critères qui présideront au choix d'évacuer ou non les sols pollués, d'approfondir les analyses de risques sanitaires conformément aux recommandations de l'agence régionale de santé ;**

**– réaliser une étude de déplacement et de stationnement,**

**– d'étendre l'évaluation des consommations énergétiques à l'ensemble des usages et activités du projet (bâtiments et équipements des activités, déplacements), de détailler les scénarios d'approvisionnement en énergie et de préciser les exigences en matière de consommation énergétique à l'égard des acquéreurs de lots de la ZAC.**

La MRAe a formulé d'autres recommandations ponctuelles, précisées dans l'avis détaillé ci-après.

*Avis disponible sur les sites Internet de la MRAe  
et de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France*

## Préambule

*La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France s'est réunie le 30 décembre 2020 en visioconférence. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet d'aménagement de la ZAC Ballastière-nord à Limeil-Brévannes (94).*

*Étaient présents et ont délibéré : Éric Alonzo, Jean-Jacques Lafitte, Ruth Marques, Catherine Mir, Philippe Schmit.*

*Excusés : François Noisette, Noël Jouteur,*

*Conformément aux dispositions de l'article R.122-7 du code de l'environnement, la DRIEE agissant pour le compte de la MRAe a consulté le directeur de l'Agence régionale de santé d'Île-de-France par courrier daté du 4 novembre 2020 et a pris en compte sa réponse en date du 4 décembre 2020.*

*Conformément au règlement intérieur de la MRAe, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.*

*Sur la base des travaux préparatoires de la DRIEE, et sur le rapport de Philippe Schmit, coordinateur, après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.*

**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 favorable, 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.**

**Cet avis doit être joint au dossier de consultation du public.**

## Table des matières

<b>1 L'évaluation environnementale.....</b>	<b>5</b>
<b>2 Contexte, site, projet, et qualité de l'étude d'impact.....</b>	<b>5</b>
<b>3 Analyse des enjeux environnementaux.....</b>	<b>10</b>
3.1 Biodiversité.....	10
3.2 Pollution du site et risques sanitaires associés.....	13
3.3 Déplacements et pollutions associées.....	15
3.4 Consommations énergétiques et pollutions associées.....	16
<b>4 Information, consultation et participation du public.....</b>	<b>17</b>

# Avis détaillé

## 1 L'évaluation environnementale

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.

L'article R.122-6 du code de l'environnement désigne l'autorité environnementale prévue aux articles L.122-1 et R.122-7. Pour ce projet, l'autorité environnementale est la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France.

Le projet d'aménagement de la ZAC de la Ballastière Nord situé à Limeil-Brévannes (94) 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<sup>01</sup>).

L'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'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.

Le présent avis est rendu à la demande du préfet du Val-de-Marne dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) relative à l'opération de la ZAC de la Ballastière Nord portant sur un périmètre de 8,4 ha au sein de la ZAC et 4 214 m<sup>2</sup> d'accotements de la RD 110. Il porte sur l'étude d'impact datée de septembre 2020<sup>2</sup>.

Une première version de l'étude d'impact a été élaborée en 2019, dans le cadre de la procédure de création de la ZAC, donnant lieu à une première saisine de l'autorité environnementale et à une information relative à l'absence d'observation de la MRAe en date du 08 juillet 2019. La ZAC a été créée le 11 décembre 2019 sur une surface de 8,92 ha

L'étude d'impact a été ensuite actualisée, notamment sur la pollution du site et la biodiversité. La MRAe a donc décidé d'émettre un avis délibéré sur le projet, en analysant plus particulièrement la prise en compte de ces deux enjeux.

À la suite de l'enquête publique, cet avis est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision de prononcer la déclaration d'utilité publique.

## 2 Contexte, site, projet, et qualité de l'étude d'impact

Le projet s'implante au nord-ouest de Limeil-Brévannes, dans le Val-de-Marne, à environ 10 kilomètres au sud-est de Paris. La commune fait partie de l'établissement public territorial (EPT) Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA), qui porte le projet.

Le projet s'implante sur le site d'une ancienne carrière remblayée ayant ensuite accueilli un centre de tri et de décharge jusqu'en 2012. Ce site présente, selon les termes de l'étude d'impact, un "passif environnemental chargé", marqué par le dépôt et l'enfouissement de déchets de démolition.

---

1 En application de l'article R.122-2 du code de l'environnement, les travaux, ouvrages ou aménagements ruraux et urbains énumérés dans le tableau annexé à cet article sont soumis à évaluation environnementale soit de façon systématique, soit après un examen au cas par cas, en fonction des critères précisés dans ce tableau. En l'espèce, à la rubrique n°39 du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement, sont soumis à évaluation environnementale les travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R.420-1 du code de l'urbanisme supérieure ou égale à 40 000 m<sup>2</sup> et les opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R.420-1 du code de l'urbanisme est supérieure ou égale à 40 000 m<sup>2</sup>. Au cas d'espèce, c'est ce deuxième critère qui rend obligatoire la réalisation d'une évaluation environnementale

2 Sauf mention contraire, les numéros de pages figurant dans le corps du présent avis renvoient à l'étude d'impact.

tion, ménagers et industriels, certaines de ces activités étant illégales. Le périmètre de la ZAC accueille actuellement du stationnement automobile et de camions, trois entreprises, et un secteur en friche recolonisé par la végétation.

GPSEA assure la maîtrise foncière de la partie nord du périmètre de la ZAC (p. 182), la partie sud-ouest étant sous maîtrise foncière privée.

Le site est desservi par la RD 110 (à l'ouest et au nord), et plus loin au nord par la RN 406 puis l'A86.

A l'ouest de la RD 110, s'implantera d'ici 2022 un tronçon du téléphérique « Téléal » (et la station des « Temps Durables »), qui reliera Créteil à Villeneuve-Saint-Georges. Une liaison douce multifonctionnelle (« Tégéal »), décrite p. 155, desservira également le site (au sud-ouest) à l'horizon 2021. Un transport en commun en site propre (TCSP) est également envisagé, il passerait le long de la rue Paul Valéry au sud du site.



Illustration 1: périmètre de projet d'aménagement (source : étude d'impact, p. 181)

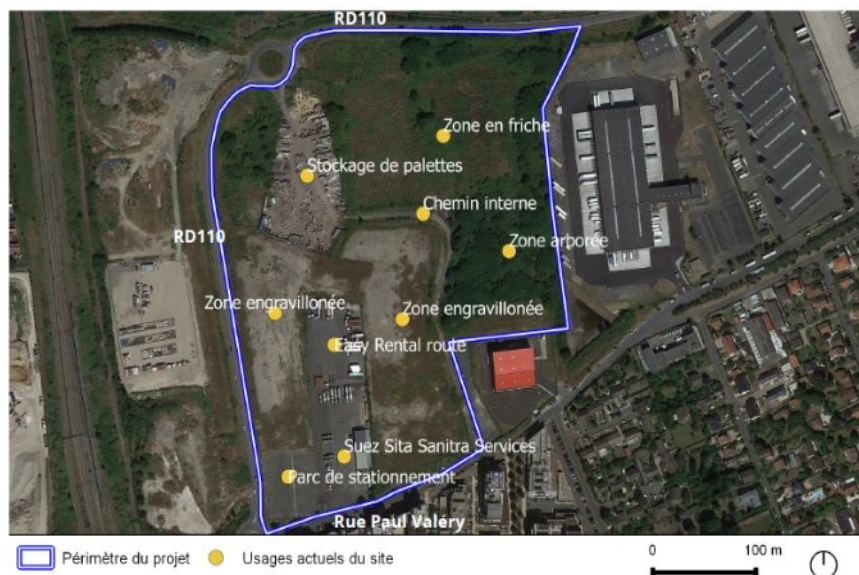


Illustration 2: usages actuels du site (source : étude d'impact, p. 181)

Le périmètre de la ZAC est également bordé à l'est par une zone d'activités logistiques et au sud, de l'autre côté de la rue Paul Valéry, par le quartier résidentiel des « Temps Durables », aménagé en 2012<sup>3</sup> dans le cadre de la ZAC de la Ballastière Sud.

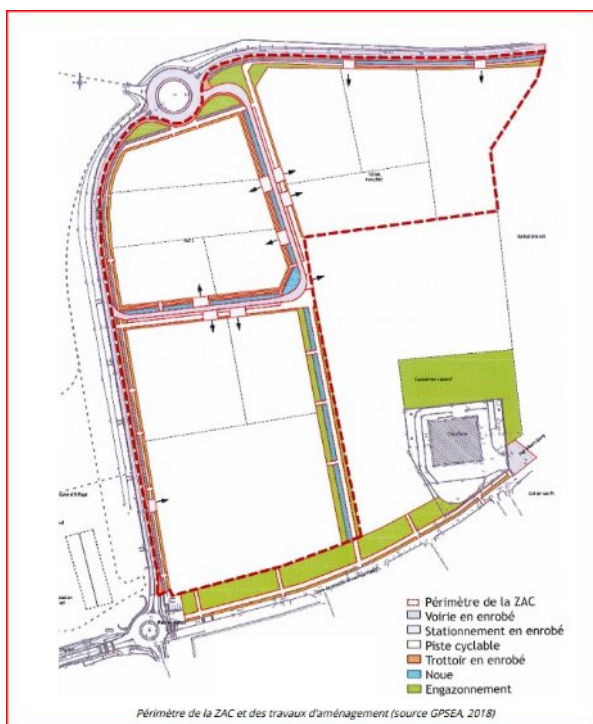


Illustration 3: le périmètre de la ZAC (source : étude d'impact, p 183).

Le projet d'aménagement Ballastière Nord a notamment comme objectifs selon l'étude d'impact de constituer un tissu d'activités et de renforcer l'attractivité du quartier des Temps Durables (immeubles de logement situés au sud du projet), en lien avec l'arrivée du Téléval, tout en prenant en compte les enjeux environnementaux du site (trafic routier, pollution du site, biodiversité, paysage...).

Selon l'étude d'impact, le site dispose d'atouts pour les entreprises (commerces à proximité, synergie avec le croissant d'activités port de Bonneuil – port d'Ivry-Vitry, proximité avec l'A86...).



Illustration 4: scénario 4 retenu, document A - DUP p. 25

3 Le quartier des Temps Durables se compose de 100 000 m<sup>2</sup> de surfaces hors œuvre nette (SHON) répartis entre 1 250 logements et 4 000 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales.

La programmation, notamment une offre pour les PME / PMI de locaux en majeure partie en accession à la propriété, répond à un besoin qui a pu être identifié en phase de diagnostic. Pour la MRAe, l'étude d'impact doit présenter les résultats de ce diagnostic et rappeler les besoins locaux pour ce type de produit immobilier, d'autant que, comme le souligne l'étude d'impact, 150 000 m<sup>2</sup> de surfaces d'immobiliers économiques sont également en projet aux alentours du site (p. 32).



Illustration 5: projet retenu, document A - DUP p. 19

Le projet consiste, dans le périmètre de la ZAC (8,9 hectares), en la démolition des bâtiments et infrastructures existants, puis en la construction de bâtiments d'au plus R+2, soit d'une hauteur maximale de 15 m maximum au faîtage, en vue d'accueillir 20 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureaux et 25 000 m<sup>2</sup> d'activités, répartis en trois lots (p. 186). Le projet comprend en outre des travaux de viabilisation (incluant une voirie et la création de 644 places de parking – dont la surface n'est pas précisée) et l'aménagement d'espaces verts.

De l'ordre de 1 550 emplois pourraient être accueillis sur le site, selon l'étude d'impact.

Plusieurs types d'activités sont envisagés : artisanat, PME/PMI (p. 186), entrepôts (p. 215, p. 227). Cette partie de la programmation n'est pas encore clairement définie.

L'étude d'impact précise que le démarrage des travaux est envisagé dès 2020 (p. 192). Le calendrier prévisionnel de réalisation du projet n'est pas davantage précisé.

Les trois entreprises actuellement présentes sur le site seront délocalisées. L'étude d'impact ne précise pas les conditions de cette délocalisation (sur quels sites notamment), ni ses incidences éventuelles sur l'environnement et la santé (impacts indirects du projet).

Le projet est compatible avec le plan local d'urbanisme (p. 222) qui comprend, pour le secteur du projet, une orientation d'aménagement et de programmation visant la requalification de la zone d'activités existante et la création d'une nouvelle zone d'activités (p. 16).



L'étude d'impact évoque (sans le détailler) un projet d'aménagement de 11,2 hectares (p. 183) qui, selon le dossier de création de ZAC approuvé et joint au dossier de DUP, inclut outre la ZAC des emprises en continuité au sud-ouest de la ZAC :

- une parcelle dite « autonome » (2,5 hectares) destinée à accueillir le siège social et un atelier de l'entreprise Valentin (450 salariés) ;
- un futur équipement public (0,4 hectares), à proximité de la chaufferie existante, potentiellement à destination sportive, dont la programmation reste à définir par la commune et le GPSEA.

C'est ce projet d'aménagement qui semble délimité comme « périmètre du projet » sur l'illustration n°6, extraite de l'étude d'impact. Ce périmètre du projet avait été retenu dans l'étude d'impact de 2019.

De plus, selon la notice explicative du dossier de DUP (p. 33), le projet est également lié à la requalification de la rue Paul Valéry, du rond-point localisé au sud-ouest et des accotements de la RD 110.

Ces aménagements et constructions ne sont pas inclus dans le projet considéré dans l'étude d'impact, ni dans l'évaluation des impacts.

Pour la MRAe le choix de réduire, par rapport à celui retenu en 2019, le périmètre du projet et donc de l'étude d'impact n'est pas justifié alors qu'en application de l'article L.122-1 du code de l'environnement « *Lorsqu'un projet est constitué de plusieurs travaux, installations, ouvrages ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, il doit être appréhendé dans son ensemble, y compris en cas de fractionnement dans le temps et dans l'espace et en cas de multiplicité de maîtres d'ouvrages, afin que ses incidences soient évaluées dans leur globalité* ».

De plus, comme cela est argumenté ci-après, l'évaluation des impacts du projet sur certains enjeux est partielle (déplacements, consommations énergétiques et émissions associées, en lien notamment avec les usages d'activités restant à préciser, risques sanitaires liés aux usages et à la pollution du site localisés hors de la ZAC).



Illustration 6: périmètre de la ZAC et plan de masse du projet sur ce périmètre (source : étude d'impact, p. 187) ; les pointillés rouges délimitent la ZAC, l'illustration de l'étude d'impact n'est pas légendée.

Pour la MRAe, l'étude d'impact doit par conséquent être complétée pour traiter de manière proportionnée les enjeux environnementaux et sanitaires du projet.

**La MRAe recommande :**

- **de faire porter l'étude d'impact sur l'ensemble des composantes du projet, au sens de l'évaluation environnementale, incluant l'opération d'aménagement de la « parcelle Valentin », l'équipement public (mentionné au dossier de création de ZAC), ainsi que les aménagements de voirie prévus à proximité immédiate de la ZAC ;**
- **de préciser et justifier la programmation des activités ainsi que le calendrier de réalisation du projet ;**
- **d'actualiser en conséquence l'étude d'impact (avant l'enquête publique de la DUP, puis à nouveau lorsque sa programmation sera arrêtée dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC) notamment pour ce qui concerne les impacts liés aux déplacements et aux consommations énergétiques et pour les risques sanitaires liés à la pollution du site.**

### **3 Analyse des enjeux environnementaux**

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe pour ce projet concernent ;

- la biodiversité (espèces menacées, continuités écologiques),
- la pollution du site et les risques sanitaires associés,
- les déplacements,
- les consommations énergétiques, et les pollutions associées.

Chacun de ces enjeux fait l'objet d'un chapitre ci-après, dans lequel sont examinés à la fois l'état initial du site, les incidences potentielles du projet et les mesures visant à éviter, réduire et le cas échéant compenser les atteintes à l'environnement ou à la santé.

#### **3.1 Biodiversité**

Le maître d'ouvrage a réalisé des investigations sur les habitats naturels, la faune et la flore en 2016, 2017 et 2020. Le périmètre de la ZAC est recouvert principalement par une friche herbacée ou arbustive de 6,6 hectares, assez âgée et diversifiée. Les enjeux écologiques sont particulièrement importants en partie sud, autour de l'aire de stationnement existante. De plus un boisement incluant du robinier faux acacia est localisé dans la partie sud-ouest du site du projet, sur la parcelle Valentin.

Les investigations écologiques ont notamment permis d'identifier sur le périmètre de la ZAC, le Lotier à feuilles étroites et la Primevère commune, plantes rares en Île-de-France (seule la rareté de la Primevère commune est justifiée à dire d'expert dans l'étude), ainsi que l'Azuré des cytises, papillon quasi menacé en Île-de-France (d'après une publication citée p. 93 : Dewulf L. et Houard X. -coord.-, 2016). Une petite population de Mante religieuse (remarquable selon le bureau d'études) a également été observée, ainsi que plusieurs espèces d'oiseaux protégées et vulnérables en Île-de-France, et nichant probablement sur le site : la Linotte Mélodieuse, le Tarier pâtre, la Fauvette des jardins, et le Verdier d'Europe. Plusieurs listes rouges d'espèces menacées en Île-de-France ayant été mises à jour depuis novembre 2017, il convient le cas échéant d'actualiser les résultats de la bio-évaluation des espèces, qui date de septembre 2017. A titre d'illustration, la Tourterelle des Bois, non protégée, est désormais en danger en Île-de-France (mais considérée dans l'étude d'impact comme quasi menacée en Île-de-France). Il conviendrait par ailleurs de préciser l'enjeu écologique du site pour cette espèce.

Par ailleurs, pour la MRAe, certains secteurs du site peuvent permettre le déplacement d'espèces et constituer des corridors écologiques, notamment pour le Lézard des murailles (protégé), le Crapaud calamite (rare en Île-de-France) et deux espèces de chauves-souris (dont la Pipistrelle commune, quasi menacée en Île-de-France) identifiées sur le site par l'étude d'impact (p. 107). Une trame arborée traverse par ailleurs les emprises du projet et de ses abords. Ces enjeux ne sont pas explicités.

Le projet conduira, selon l'étude d'impact à la destruction de l'ensemble de la friche localisée sur la ZAC, soit 6,6 hectares. Pour la MRAe, les opérations de la parcelle Valentin et de l'équipement

public attenants détruiront environ 2,9 hectares supplémentaires, portant l'emprise naturelle totale détruite à 9,5 hectares.

L'étude d'impact retient des mesures pour éviter, réduire et compenser ces impacts et notamment :



Illustration 1: zones naturelles préservées à proximité de la ZAC (source : dossier de création de ZAC, p 317).

- **des mesures d'évitement :**

- la conservation de trois secteurs à proximité immédiate de la ZAC (représentés p. 317) qui totalisent 1,4 hectares ; les secteurs sud et est sont à l'état des friches arbustives ou herbacées (pas de précision pour la parcelle nord-ouest) ; les secteurs nord-ouest et sud sont la propriété de Grand Paris Aménagement (GPA) et d'une autre structure non connue, le secteur est appartient à GPSEA ; l'articulation entre le secteur est, les projets de la parcelle Valentin et de l'équipement public à proximité n'est pas présentée ;

- **des mesures de réduction :**

- le déplacement du Lotier à feuilles étroites préalablement aux travaux, sur un quatrième secteur, au nord du site, entre la route des ballastières et la RN406 (la maîtrise foncière de ce secteur n'est pas précisée) ; 1 à 2 passages annuels seront réalisés pour vérifier la présence effective des espèces une fois le projet réalisé ; les conditions de protection des plants de Lotier à feuilles étroites garantissant la pérennité de la mesure ne sont pas précisées ;

- l'adaptation du calendrier des travaux aux périodes de moindre sensibilité pour la biodiversité, avec un démarrage en septembre ou en octobre ;

- un phasage des travaux adapté, en vue de permettre un repli par étapes des espèces animales vers des habitats naturels proches au sein de la ZAC ;

- lors des travaux, le contrôle par un écologue tous les 15 jours de la mise en œuvre des mesures temporaires ;

- une gestion des espaces verts de la ZAC incluant de la fauche tardive et n'ayant pas recours à des produits phytosanitaires ;

– des actions préventives et curatives contre les espèces exotiques envahissantes, notamment lors des travaux ;

- **une mesure de compensation** : l'aménagement d'espaces verts multi-strates dans l'emprise de la ZAC (p. 334) sur environ 4 hectares (estimation de la MRAe sur la base des données p. 339 et 317) ;

- **une mesure de suivi** de la biodiversité tous les ans pendant 3 ans après la réception, puis 5 ans après ;

Selon l'étude d'impact, les mesures proposées conduiraient au maintien ou à l'aménagement d'espaces verts et d'habitats naturels. L'ensemble totaliserait 5,4 hectares (dont 4 hectares sur la ZAC, et 1,4 hectares sur les secteurs conservés à proximité) et serait composé par les habitats suivants : 1,47 ha de fourrés, haies et arbres isolés, 1,53 ha de prairies avec arbres isolés, 0,84 ha de prairies avec arbres denses, 0,86 ha de friches arbustives et herbacées, et 0,7 ha de friches caillouteuses avec petits habitats artificiels.

Les conditions de mise en œuvre et notamment de maîtrise foncière (durée, acteurs concernés) nécessaires à l'aboutissement des deux mesures de compensation, (conservation de trois secteurs à proximité immédiate de la ZAC et déplacement du Lotier à feuilles étroites sur un quatrième secteur), particulièrement importantes pour réduire ou compenser les impacts, ne sont pas précisées dans le dossier.

Par ailleurs, pour apprécier les impacts résiduels du projet, des bilans d'habitats sont présentés pour chaque espèce protégée. Les résultats suggèrent que la plupart des espèces patrimoniales<sup>4</sup> disposeraient d'une surface équivalente ou supérieure d'habitats, une fois le projet réalisé. Cependant, l'étude d'impact ne présente pas les calculs correspondants, ni la fonction écologique de chaque habitat (initial et résiduel) pour chaque espèce.

Enfin, deux au moins des secteurs de préservation d'espaces naturels à proximité de la ZAC sont inclus dans des périmètres d'évolution d'infrastructures de transport. A considérer - ce qui n'est pas démontré - que ces espaces pourraient effectivement accueillir une partie des espèces patrimoniales contactées dans le périmètre de la ZAC, la pérennité de cette conservation interroge.

Globalement, pour la MRAe, les enjeux de la biodiversité paraissent ne pas avoir été pris en compte de manière suffisante par le projet. La MRAe exprime en particulier des doutes sur la fonctionnalité des parcelles isolées les unes des autres servant de support aux compensations et sur leur pérennité à long terme (projet d'équipement sportif, réserve foncière le long de la rue Paul Valéry pour le passage du TCSP). Elle suggère d'envisager « à l'échelle des 6,6 ha détruits par le projet » une localisation de ces compensations dans les espaces situés à l'ouest et au nord de la ZAC et identifiés comme corridors écologiques.

De plus, l'évaluation des impacts résiduels sur les habitats et les espèces n'est pas conclusive, et l'étude d'impact ne présente pas d'évaluation des impacts sur les continuités écologiques communales et parcellaires.

#### **La MRAe recommande de :**

- ***mettre à jour les résultats de l'expertise de terrain concernant la nidification des oiseaux, ainsi que la bio-évaluation des espèces patrimoniales (sur la base des dernières versions des listes rouges régionales) ;***
- ***préciser l'articulation entre le secteur conservé à l'est de la ZAC et les projets de la parcelle Valentin et de l'équipement public localisé à proximité ;***
- ***présenter dans le détail, dans l'espace et dans le temps, les mesures de conservation pour chacune des espèces patrimoniales rares ou quasi menacées ;***
- ***envisager « à l'échelle des 6,6 ha détruits par le projet » une localisation de ces compensations dans les espaces situés à l'ouest et au nord de la ZAC et identifiés comme corridors écologiques ;***

---

4 A l'exception du Petit Gravelot (oiseau vulnérable en Île-de-France) nicheur probable en 2016, mais qui n'affectionnerait plus le site à cause de son enrichissement.

- **en cas d'impossibilité, préciser les conditions de maîtrise foncière (pérennité, acteurs concernés) nécessaires à l'aboutissement des mesures de conservation d'espaces naturels et de déplacements de plantes remarquables ;**
- **présenter une conclusion sur les impacts résiduels du projet sur les espèces patrimoniales, à l'appui notamment de bilans détaillés et justifiés de leurs habitats avant et après réalisation du projet.**

### **3.2 Pollution du site et risques sanitaires associés**

Dans le passé, le site a accueilli une carrière qui a ensuite été comblée par des remblais. Ont suivi des activités industrielles et le dépôt et l'enfouissement des déchets de démolition, ménagers et industriels.

Selon le dossier, certaines de ces activités étaient illégales : l'étude d'impact fait ainsi état d'une butte de déchets illégale, et l'annexe de synthèse des études existantes<sup>5</sup> mentionne « plusieurs activités industrielles donc certaines illégales ». Si bien que selon l'annexe de synthèse précitée des études existantes (p. 4), le site présente un "passif environnemental chargé".

Plusieurs études de pollution du site ont été réalisées depuis les années 2000. Une synthèse de ces études puis un diagnostic complémentaire ont été élaborés dans le cadre du projet

Les différentes études ont conduit à l'identification dans les remblais d'une pollution diffuse en métaux, hydrocarbures et sulfates (et plus ponctuelle en PCB et en amiante). Cette mauvaise qualité des sols est due :

- à l'hétérogénéité et à la mauvaise qualité des remblais de comblement de la carrière ;
- à l'impact des anciennes activités industrielles ;
- à la probable présence résiduelle de déchets et de sources de pollutions concentrées enterrées (cuves de carburants, fûts, etc.).

Dans les eaux souterraines, des pollutions en HCT, HAP, métaux, CAV et COHV ont été mesurées, probablement (cf p. 232) là aussi en raison des remblais (et des battements saisonniers de la nappe). Des sources de pollution extérieures sont également suspectées selon l'annexe du diagnostic complémentaire et du plan de gestion (p. 67).

Les gaz de sols sont pollués par des hydrocarbures volatils, COHV, BTEX et du biogaz (méthane (CH<sub>4</sub>) et dihydrogène sulfuré (H<sub>2</sub>S)). Ces polluants proviennent vraisemblablement des sources de pollution concentrées, des déchets<sup>6</sup> du site et des eaux souterraines.

L'étude d'impact fait état d'une hétérogénéité globale des pollutions, ne permettant pas d'établir un état des lieux fiable et exhaustif de la qualité des sols, d'autant que les sondages de sols n'excèdent pas 7 mètres de profondeur<sup>7</sup> et que 10 % de la surface du site (parcelle SITA, potentiellement polluée<sup>8</sup>) n'a pu être prospectée.

Le projet pourrait accueillir 1 550 employés selon l'étude d'impact (p. 227). Pour la MRAe, il convient de limiter leur exposition aux pollutions identifiées (notamment par le contact cutané avec les sols pollués et l'inhalation de gaz de sols et de poussières contaminées).

La méthodologie nationale de gestion des sites pollués préconise en premier lieu de retirer les sources de pollution, dans les limites techniques et économiques actuelles, ou dans le cas d'infaisabilité, de supprimer les voies de transfert. Selon l'annexe du diagnostic complémentaire et du plan de gestion (p. 70), étant donné l'ampleur et l'hétérogénéité des pollutions du sous-sol identi-

5 Une note de synthèse des études existantes de pollution du site (« Sémofi, Analyse des enjeux relatifs à la pollution des sols. Note de synthèse de la phase 1. Juin 2016 ») a été réalisée afin d'évaluer quelle démarche le maître d'ouvrage devrait adopter pour mener à bien le projet de réaménagement urbain.

6 L'accumulation de biogaz (CH<sub>4</sub> et H<sub>2</sub>S) est probablement liée à la fermentation des déchets enfouis.

7 Selon l'étude d'impact, un approfondissement du diagnostic ne permettrait pas de lever définitivement les doutes sur les déchets enterrés et les éventuelles évolutions des teneurs en polluants.

8 Car concernée par une aire de lavage, des cuves aériennes, et la circulation de poids-lourds.

fiées et suspectées, la suppression de la totalité de ces pollutions paraît financièrement non acceptable.

Dans ces conditions, l'étude d'impact indique (p. 364) qu'un plan de gestion de la pollution du site établi dans le cadre de l'étude correspondante de Sémofi datée de 2020 et annexée au dossier<sup>9</sup>, sera mis en œuvre pour le périmètre de la ZAC ; ce plan de gestion comporte notamment :

- le recouvrement par 30 cm de terre saine des espaces verts ;
- la pose d'un géotextile ou d'un grillage avertisseur sur les terres polluées laissées en place ;
- la ventilation des bâtiments à grand volume et de ceux à espaces intérieurs confinés (pour ces derniers, par la réalisation d'un vide sanitaire ventilé sous les bâtiments) ;
- un dispositif d'imperméabilisation sous les noues de gestion des eaux pluviales ;
- des procédures en phase travaux, destinées à éviter l'exposition des ouvriers et des riverains à des pollutions, avec notamment des mesures limitant les émissions de poussières (arrosage, faible vitesse des engins de chantier, etc.).

De l'ordre de 43 200 mètres cubes de terres en place devraient être déplacées sur le site en vue de son nivellement<sup>10</sup>. Le cas échéant, les sources de pollution seront purgées, et les terres polluées et déchets seront évacués vers des filières adaptées.

Selon l'étude d'impact, la plupart des pollutions présentes sur le site et leurs sources pourraient être laissées en place, elles seront confinées par les aménagements et constructions du projet qui les recouvriront.

Une analyse des risques résiduels prédictive (ARRP) a été réalisée et conclut que le site sera compatible avec les usages projetés en appliquant les mesures proposées mentionnées ci-avant, en combinaison avec un dispositif de drains pour évacuer les gaz de sols vers les toitures. Cette dernière mesure, ainsi que les caractéristiques de la ventilation sont détaillées dans l'annexe de l'ARRP (p. 22). L'étude d'impact ne précise pas si cette mesure complémentaire est effectivement retenue pour tous les bâtiments du projet. Elle est à compléter sur ce point.

L'agence régionale de la santé (ARS) indique dans son avis pour la MRAe<sup>11</sup> appeler « l'attention du pétitionnaire sur les risques sanitaires encourus par la population accueillie au sein de ce projet, même si cette dernière n'est pas considérée comme une population dite sensible ». L'ARS précise : « Il apparaît indispensable de concevoir des bâtiments confinés équipés de vides-sanitaires et de réaliser deux analyses des risques résiduels (ARR) ...afin d'écartier tout risque sanitaire pour les futures usagers du site... La mémoire de la pollution devra être conservée (servitude d'usage) ».

Pour la MRAe, il convient d'approfondir la démarche par des analyses de risques résiduels conformément à l'avis de l'ARS qui recommande « Au regard de l'étendue de la pollution sur le site, étant donné que les travaux d'aménagement seront de nature à maintenir l'existence d'une pollution résiduelle, le pétitionnaire devrait réaliser :

- une première ARR à partir des données analytiques mesurées en fond de fouille ;
- une seconde ARR définitive à la fin de l'aménagement du site à partir des mesures en air ambiant dans les milieux de vie ».

**La MRAe recommande :**

- **d'indiquer les critères qui présideront au choix d'évacuer ou non les sols pollués ;**
- **d'imposer la réalisation de vides sanitaires et de dispositifs de drains pour évacuer les gaz de sols vers les toitures préconisés dans l'annexe de l'ARRP ;**

9 Sémofi, Diagnostic approfondi de pollution du sous-sol et Plan de Gestion des terres à excaver – Missions globales DIAG et PG, 15/06/2020.

10 L'analyse des enjeux relatifs à la pollution des sols conclut que toutes les terres déplacées sont susceptibles d'être réutilisées.

11 Avis de l'Agence régionale de santé d'Île-de-France sollicité pour le présent avis et transmis à la MRAe le 4 décembre 2020

- **de réaliser une analyse de risques sanitaires pour les intervenants en phase de travaux ;**
- **de réaliser une analyse de risques résiduels avant la commercialisation des lots à partir des données analytiques de fond de fouille et à la livraison des constructions et d'adopter, le cas échéant, les mesures correctives nécessaires.**

### **3.3 Déplacements et pollutions associées**

La part des déplacements domicile-travail en véhicule particulier est très importante sur la commune (59 %).

Le site est actuellement desservi par deux lignes de bus, par une piste cyclable (qui démarre du site et se dirige vers l'ouest) et par un cheminement piéton à travers le quartier des Temps Durables.

L'amélioration de la desserte en transports en commun est un objectif affiché par les élus du territoire et repris dans l'étude d'impact. Comme indiqué plus haut, le site sera à terme desservi par Téléval, voire par un TCSP. L'étude d'impact note que le projet va générer une augmentation de l'utilisation des transports en commun mais ne précise pas l'usage probable que les futurs usagers du projet feront de ces modes de transport, notamment la part modale correspondante.

Le site bénéficie d'une desserte routière par la RD 110 et par deux voies locales (la rue Saint-John Perse et la rue Paul Valéry) qui aboutissent au rond-point au sud-ouest du site. Selon l'étude d'impact, cette voirie est peu adaptée à de la logistique lourde. Plus loin, le site est également desservi par la RN 406, l'A86 et un faisceau ferroviaire de triage.

Le trafic routier est modéré sur la RD 110 (environ 6 000 véhicules jour) et très important sur la RD 406 à proximité au nord (environ 80 000 véhicules jour). Aucune étude de trafic routier n'est présentée dans l'étude d'impact. Pour la MRAe, une telle étude est nécessaire pour préciser l'état initial des transports (circulation sur les voies communales, fréquence des bus, etc.) et évaluer les déplacements générés par le projet selon les différents modes de déplacement, trafics piétons, cyclistes, automobiles, poids lourds et les améliorations de desserte envisageables les éventuels risques de congestion de la circulation automobile (notamment aux heures de pointe) ainsi que les impacts de ces évolutions sur la qualité de l'air et l'ambiance sonore du secteur.

Selon la MRAe, ces impacts sanitaires d'un trafic motorisé accru pourraient être assez élevés, compte-tenu des usages et dimensions du projet et de la présence d'un collège (établissement sensible aux pollutions) à l'ouest le long de la RD 110.

Il convient donc pour la MRAe de compléter l'étude d'impact soumise à l'enquête par les éléments disponibles sur les déplacements qui seront générés par le projet et notamment leur répartition modale

Il conviendra ensuite, au stade du dossier de réalisation de la ZAC et une fois la programmation de l'ensemble du projet précisée, de présenter une évaluation quantitative des différents déplacements générés par le projet et de leurs impacts. Celle-ci pourra s'appuyer sur une schématisation des trajets préférentiels des piétons des cyclistes des véhicules légers et des poids-lourds, et sur une estimation des flux moyens journaliers correspondants et des pollutions associées. Cette analyse devra être conduite sur une zone d'étude à justifier et aboutir le cas échéant à des adaptations du projet en faveur des déplacements à pied ou à vélo à des mesures de réduction des impacts de la circulation motorisée.

La MRAe observe que l'étude d'impact ne présente pas, à l'échelle de la programmation actuelle de la ZAC, de mesure d'encouragement à la pratique du vélo alors même que la présence de l'itinéraire Tégéval à proximité constituera un atout pour le projet. L'étude d'impact indique que l'aménageur renvoie la gestion des stationnements vélos à la parcelle, dans le respect de la réglementation en vigueur pour les bureaux et des recommandations du plan de déplacements urbains d'Île-de-France.

Enfin, l'étude d'impact précise en son introduction que la ZAC présentera une capacité de stationnement de 644 places (dont la surface n'est pas précisée) pour des véhicules légers et poids lourds. Ce dimensionnement précis n'est pas repris dans le reste de l'étude et appelle donc une confirmation et une justification (présentation de la note de calcul correspondante et description des types de véhicules concernés<sup>12</sup>) au regard de ses impacts potentiels.

#### **La MRAe recommande**

- **de compléter l'étude d'impact soumise à l'enquête par les éléments disponibles sur les déplacements qui seront générés par le projet et notamment leur répartition modale ;**
- **à l'appui du dossier de réalisation de la ZAC, de réaliser une étude des déplacements et des stationnements sur l'ensemble du projet, en vue de :**
  - **préciser l'état actuel des déplacements en s'appuyant sur des données récentes (circulation sur les voies locales, fréquence des bus, etc.) ;**
  - **prendre en compte de la mise en service des nouvelles infrastructures de transport ;**
  - **évaluer les déplacements générés par le projet, ainsi que les impacts éventuels correspondant aux déplacements motorisés sur la saturation des voies (notamment aux heures de pointe) sur la qualité de l'air et l'ambiance sonore du secteur ;**
  - **présenter des mesures favorisant les déplacements à pied ou à vélo et de manière plus générale de réduction de la part de l'automobile ;**
  - **confirmer et justifier la capacité de stationnement projetée pour la ZAC et les autres composantes du projet.**

En l'absence de données suffisamment précises sur les usages induits par la programmation du projet, cette évaluation devra s'appuyer sur un scénario d'activités maximisant les déplacements de ces usages.

### **3.4 Consommations énergétiques et pollutions associées**

Selon la MRAe, le projet engendrera des consommations énergétiques inhérentes aux activités projetées, au chauffage des bâtiments, et aux déplacements motorisés. L'étude d'impact présente une évaluation des consommations des bureaux (1 700 MWh/an), mais pas des autres usages (autres bâtiments, équipements, déplacements), au motif que le projet est, à ce stade insuffisamment défini.

Les mesures de réduction des consommations énergétiques (isolation des bâtiments, caractéristiques architecturales bioclimatiques, mesures spécifiques aux activités) sont sommairement évoquées.

L'aménageur annonce un approvisionnement par le réseau de chaleur du quartier des Temps durables, lui-même alimenté à 80 % par une centrale à biomasse localisée au sud-est de la ZAC (p.261). Toutefois, ce choix est décrit plus loin comme « n'est pas encore acté » et dépendra des futurs acquéreurs et du type d'activité de chaque lot.

L'étude d'impact comporte également une description des autres sources d'énergies renouvelables mobilisables sur le site (solaire thermique et photovoltaïque, géothermie sèche (vapeur), bois énergie). Toutefois, ce pré-diagnostic ne débouche pas sur l'élaboration de scénarios d'approvisionnement du projet en énergie, ni a fortiori sur une analyse comparative de tels scénarios (faisabilité technique, coûts financiers et impacts environnementaux directs et indirects). Cette analyse doit donc être approfondie, avant le cas échéant, d'adopter des dispositions dans le cadre du projet (notamment dans les cahiers des charges de cession des lot).

#### **La MRAe recommande :**

---

12 Poids lourds, voitures, deux roues, vélos.



- de lever les ambiguïtés qui subsistent dans l'étude d'impact à plusieurs reprises et notamment sur les choix énergétiques ;
- d'étendre l'évaluation des consommations énergétiques à l'ensemble des usages et activités du projet (bâtiments et équipements des activités, déplacements) ;
- de préciser les mesures de réduction des consommations énergétiques (objectifs quantifiés de l'isolation thermique des bâtiments et des caractéristiques bioclimatiques) ;
- de préciser les exigences en matière de consommation énergétique à l'égard des acquéreurs de lots de la ZAC ;
- d'étudier des scénarios d'approvisionnement en énergie (combinaison de sources renouvelables, du réseau de chaleur et de gaz ou électricité) du projet, de présenter une analyse comparative (technique, financière et environnementale) de ces scénarios et de justifier la solution d'approvisionnement énergétique retenue.

En l'absence de données suffisamment précises sur la programmation du projet, l'évaluation des besoins énergétiques du projet pourra s'appuyer sur un scénario d'activités maximisant les consommations énergétiques de ces usages.

## 4 Information, consultation et participation du public

Le résumé non technique donne au lecteur non spécialiste une vision synthétique des sujets traités dans le corps de l'étude d'impact. Il en reprend la plupart des informations et doit, pour la MRAe, être actualisé et complété notamment pour :

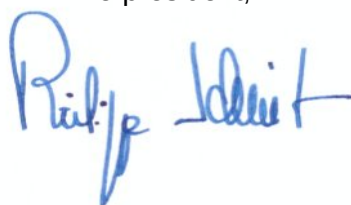
- présenter d'une manière synthétique le projet d'aménagement dont cette ZAC est une des composantes ;
- joindre les cartes du périmètre de la DUP, celui du projet et celui de la ZAC ;
- décrire la qualité des eaux souterraines et des gaz de sols au droit du site ;
- préciser la surface de friche détruite au sein de la ZAC, ainsi que la faune patrimoniale susceptible de perturbation significative voire de mortalité lors des travaux ;
- préciser, contrairement à ce qui est indiqué, que le choix d'approvisionnement énergétique du projet n'est pas encore acté et dépendra des futurs acquéreurs et du type d'activité de chaque lot.

Le présent avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

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 l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'article L.123-2. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment le porteur du projet envisage de tenir 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](mailto:mrae-idf@developpement-durable.gouv.fr)

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 et de l'énergie d'Île-de-France.

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale,  
Le président,



Philippe Schmit