Autorité environnementale

Avis délibéré de l'Autorité environnementale sur la zone d'aménagement concerté (Zac) Charenton-Bercy à Charenton-le-Pont (94) - 4e avis

n°Ae : 2025-018

Avis délibéré n° 2025-018 adopté lors de la séance du 10 avril 2025

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

L'Ae[1] s'est réunie le 10 avril 2025 à la Défense. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur la zone d'aménagement concerté (Zac) Charenton-Bercy à Charenton-le-Pont (94) (4e avis).

Ont délibéré collégialement : Sylvie Banoun, Nathalie Bertrand, Karine Brulé, Marc Clément, Virginie Dumoulin, Christine Jean, Noël Jouteur, François Letourneux, Laurent Michel, Olivier Milan, Serge Muller, Jean-Michel Nataf, Alby Schmitt, Éric Vindimian.

En application de l'article 4 du règlement intérieur de l'Ae, 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 le présent avis.

Étaient absent(e)s : Laure Tourjansky, Véronique Wormser.

* *

L'Ae a été saisie pour avis par la préfète du Val-de-Marne, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 3 février 2025.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 122-6 du code de l'environnement relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 122-1 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R. 122-7 du même code, l'avis a vocation à être rendu dans un délai de deux mois.

Conformément aux dispositions de ce même article, l'Ae a consulté par courriers datés du 6 février 2025 : la préfète du Val-de-Marne, la directrice générale de l'agence régionale de santé (ARS) d'Île-de-France, la directrice régionale et interrégionale de l'environnement, de l'aménagement et des transports.

Sur le rapport de Virginie Dumoulin et Philippe Ledenvic, qui ont réalisé une réunion d'instruction le 24 mars 2025, après en avoir délibéré, l'Ae rend l'avis qui suit.

Pour chaque projet soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage, de l'autorité décisionnaire et du public.

Cet avis porte sur la qualité de l'étude d'impact présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

La décision de l'autorité compétente qui autorise le pétitionnaire ou le maître d'ouvrage à réaliser le projet prend en considération cet avis. Une synthèse des consultations opérées est rendue publique avec la décision d'octroi ou de refus d'autorisation du projet (article L. 122-11 du code de l'environnement). En cas d'octroi, l'autorité décisionnaire communique à l'autorité environnementale le ou les bilans des suivis, lui permettant de vérifier le degré d'efficacité et la pérennité des prescriptions, mesures et caractéristiques (article R. 122-13 du code de l'environnement).

Conformément au V de 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 ou de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L. 123-19.

Le présent avis est publié sur le site de l'Ae. Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

[1] Formation d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD)

Synthèse de l'avis

Représentant près d'un dixième du territoire de la commune de Charenton-le-Pont (Val-de-Marne), la zone d'aménagement concerté (Zac) Charenton-Bercy est portée par Grand Paris Aménagement avec l'État, la commune et l'établissement public territorial Paris Est Marne et Bois sur le fondement d'une procédure intégrée pour les grandes opérations d'urbanisme (dite Pigou), engagée en juin 2021. Le projet dispose désormais de la plupart des autorisations nécessaires pour engager les travaux de la phase 1. Ce nouveau dossier est présenté en vue d'une modification de l'arrêté de création de Zac et d'une approbation de son dossier de réalisation.

À l'exception de quelques compléments de diagnostic de pollution des sols et d'une étude d'optimisation de la densité, le dossier s'appuie sur celui sur lequel portait le troisième avis de l'Ae relatif à ce projet. En conséquence, le présent avis reprend les recommandations de l'avis précédent et effectue une analyse détaillée de ces compléments.

Si les mesures prévues dans la note de résilience présentée dans le précédent dossier permettent d'ajuster l'analyse de l'Ae correspondant à l'enjeu relatif au risque d'inondation (« réduction de la vulnérabilité au risque d'inondation et du temps de retour à la normale pour la Zac et les autres secteurs voisins », et non « aggravation du risque »), les autres enjeux demeurent d'actualité : l'exposition de nouvelles populations à des nuisances sonores et des valeurs élevées de pollution de l'air, l'intégration paysagère et la qualité de vie, la nécessaire évolution de la connexion du quartier avec Paris, la Seine et le bois de Vincennes et l'économie d'espaces et de matériaux.

Le dossier répond à plusieurs recommandations des précédents avis de l'Ae. L'avis réitère simplement certaines d'entre elles : définition de la phase 3, notamment du lien avec la Seine, poursuite des diagnostics de pollution des sols sur certaines parcelles, reprise de certaines informations de la demande d'autorisation environnementale dans l'étude d'impact. Se dégagent néanmoins trois recommandations importantes :

- s'engager sur la mise en œuvre d'un programme de mesures de limitation des risques sanitaires causés par les infrastructures et phaser l'occupation des bâtiments en cohérence avec la mise en place d'un tel programme,
- détailler, pour chaque phase du projet, les différentes mesures qui seront mises en œuvre et quantifier leurs effets. L'Ae recommande de prévoir un phasage de l'occupation des bâtiments cohérent avec la mise en œuvre effective d'un tel programme,
- tester la robustesse des études hydrauliques et de la stratégie de résilience aux scénarios de la trajectoire de référence pour l'adaptation au changement climatique, correspondant à une France à +4°, pour s'assurer de la viabilité du quartier d'ici à 2100.

Ce faisant, l'Ae recommande de rendre la tour exemplaire, notamment sur le plan énergétique.

Avis détaillé

1. Contexte, présentation du projet et enjeux environnementaux

Représentant près d'un dixième du territoire de la commune de Charenton-le-Pont (Val-de-Marne), la zone d'aménagement concerté (Zac) Charenton-Bercy est portée par Grand Paris Aménagement[2] (GPA) avec l'État, la commune et l'établissement public territorial Paris Est Marne et Bois[3] (EPTMB) sur le fondement d'un contrat d'intérêt national signé le 24 novembre 2016[4], puis d'un projet partenarial d'aménagement adopté le 16 mars 2021, et d'une procédure intégrée pour les grandes opérations d'urbanisme (Pigou)[5] le 29 juin 2021. La procédure emporte mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et adaptation du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI). Lauréat du concours Inventons la métropole du Grand Paris, le groupement UrbanEra (Bouygues) a été chargé de réaliser le volet immobilier de l'opération, située en bonne part dans le lit majeur de la Seine, peu après sa confluence avec la Marne.

Figure 1 – Localisation et périmètre de la Zac – Source : dossier

[2] Anciennement Agence foncière et technique de la région parisienne, établissement public à caractère industriel et commercial créé par l'État en 1962 à compétence territoriale régionale dans quatre domaines : études et montage d'opérations, ingénierie foncière et immobilière, aménagement, constructions publiques

[3] Structure intercommunale dans le département du Val-de-Marne, créée le 1er janvier 2016 dans le cadre de la mise en place de la métropole du Grand Paris, qui comprend treize communes, pour la plupart riveraines de la Marne ou du Bois de Vincennes : Bry-sur-Marne, Champigny-sur-Marne, Charenton-le-Pont, Fontenay-sous-Bois, Joinville-le-Pont, le Perreux-sur-Marne, Maisons-Alfort, Nogent-sur-Marne, Saint-Mandé, Saint-Maur-des-Fossés, Saint-Maurice, Villiers-sur-Marne, Vincennes.

[4] Un contrat d'intérêt national (CIN) permet de formaliser un partenariat entre l'État, les collectivités et des acteurs économiques publics et privés pour faciliter la réalisation de projets complexes. Pour la Zac Charenton-Bercy, les signataires sont l'État (préfet de département), les collectivités locales (Ville de Charenton-le-Pont, EPTMB) et GPA. Les partenaires en sont, côté public, l'AP-HP, la SNCF l'établissement public foncier d'Île-de-France, la Société nationale immobilière (CDC habitat), Grand Paris Habitat et, côté privé, la Compagnie du Parc de Bercy, l'Immobilière Carrefour, Tikéhau, I3F, Résidence le Logement des fonctionnaires (Batigère).

[5] Au sens de la loi 2018-1021 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite Elan).

À l'exception de quelques annexes établies en 2024, relatives à la pollution des sols et à l'optimisation de la densité de l'opération, le dossier reprend celui sur lequel portait le troisième avis de l'Ae (n°2022-118) du 9 mars 2023 (cf. 1.3 Procédures), complété des éléments fournis dans le mémoire en réponse à ce dernier avis. En conséquence, la présentation du projet dans le présent avis ne reprend que les grandes lignes et l'analyse de l'étude d'impact aborde principalement les points nouveaux ou actualisés. Il est à souligner que le dossier précédent comprenait déjà un document appréciant, à l'échelle de la Zac, les conditions de résilience suite à une crue de la Seine.

1.1 Contexte et périmètre du projet

La commune de Charenton-le-Pont compte 31 000 habitants logés essentiellement en habitat collectif ; son territoire (185 ha) est artificialisé en quasi-totalité et fait une grande part aux infrastructures routières et ferroviaires (52 ha) quand le logement (65 ha) et les activités (38 ha) en occupent ensemble moins du double. Malgré l'emprise de la Seine et de la Marne (16,5 ha), la place de la nature en ville est faible, faute d'espaces verts suffisants (13,2 ha)[6].

Le document annexé à l'arrêté préfectoral de création de la Zac décrit le contexte du projet comme « *un territoire enclavé entre routes et voies ferrées, fracturé par la succession de niveaux topographiques artificiels, et déconnecté de la capitale et des grands sites paysagers environnants. Ainsi, pour accéder au centre-ville et au bois de Vincennes, les habitants doivent traverser plus de 300 mètres de rails en empruntant une passerelle large de 3 mètres, accessible à ses deux extrémités par de longs escaliers.* » L'ambition du projet est en conséquence : « *d'abord [de] reconnecter le quartier avec les trois principales entités qui le jouxtent : Paris et le quartier de Bercy, le nord de Charenton et le bois de Vincennes, la Seine et les grandes vues qu'elle offre sur la capitale.* »

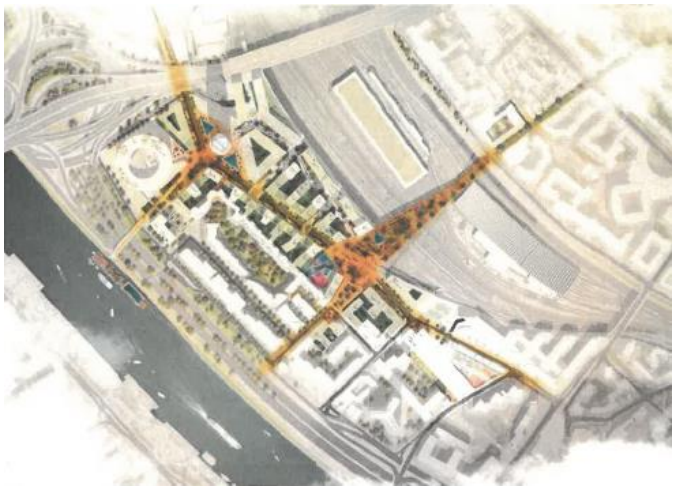

Figure 2 – Présentation de la Zac de Charenton-Bercy – Source : document annexé à l'arrêté de création de la Zac – troisième avis de l'Ae

D'ailleurs, selon ce document, « *le projet d'Urban Era a séduit d'abord par le soin [...] apporté à la problématique du désenclavement.* » La reconnexion du quartier est supposée prendre trois formes :

- vers Charenton, la nouvelle passerelle Valmy, qui se substituera à l'actuel ouvrage technique au-dessus des voies. Élargie, dotée d'un aménagement cyclable, accessible aux personnes à

[6] Soit 4,26 m² par habitant ; l'organisation mondiale de la santé, estime qu'il en faudrait au moins 10 m² en centre urbain dense, 25 m² en zone périurbaine.

mobilité réduite par une rampe en lacets serrés, elle permettra un accès facilité au métro et au-delà au bois de Vincennes[7] ;

- vers Paris, le prolongement de la rue Baron-Le-Roy sous le boulevard périphérique parisien en attente de la continuation de la voie dans le cadre de la réalisation de la Zac Bercy-Charenton, Zac parisienne homologue dont le calendrier et certaines caractéristiques structurantes (hôtel logistique et activité ferroviaire associée) ne sont toujours pas connus ;
- vers la Seine enfin, en permettant la traversée de l'autoroute A4. La Seine et le bois de Vincennes ne sont pas visibles depuis l'emprise de la Zac.

Le projet en l'état comprend bien la nouvelle passerelle Valmy au-dessus du site de maintenance ferroviaire SNCF (ou « technicentre ») et confirme la continuité de la rue Baron-Le-Roy de part et d'autre du boulevard périphérique, quand bien même le projet homologue côté parisien n'a pas progressé à la même vitesse. En revanche, les caractéristiques de la liaison avec la Seine ne sont toujours pas précisées : l'état initial mentionne désormais les projets du Département du Val-de-Marne en termes de continuités cyclables, le long de la Seine et dans sa traversée au droit de la ZAC, mais le reste de cette composante du projet ne devrait pas être définie plus précisément avant l'engagement de sa troisième phase.

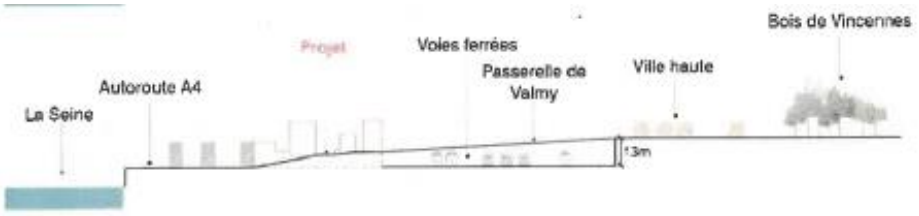

Figure 3 – Présentation topographique du projet – Source : arrêté de création de la Zac, document remis aux rapporteurs

Le périmètre d'une vingtaine d'hectares dans lequel s'inscrit la Zac compte environ 600 entreprises et 4 200 salariés. Il s'agit d'un quartier mixte, résidentiel et tertiaire, très minéral, bruyant, mal desservi par les transports en commun. Il comprend environ 3 000 habitants, logés pour la plupart dans un ensemble sur dalle, la résidence Richelieu, exclue du périmètre de la Zac à l'exception de son jardin.

1.2 Présentation du projet et des aménagements projetés

Ce nouveau dossier fait état d'une programmation légèrement modifiée, suite à l'augmentation des surfaces de planchers de tous les compartiments du projet sauf celles des logements sociaux qui se réduisent :

Nature	Programmation initiale (SDP)	Nouvelle programmation (SDP)
Logements	134 100 m²	145 000 m²
dont logements sociaux	40 300 m²	38 000 m²
Bureaux et activités	178 800 m²	180 000 m²
Commerces et hôtellerie	60 000 m²	75 000 m²
Équipements publics	7 100 m²	8 000 m²
Total prévisionnel	**380 000 m2**	**408 000 m²**

Figure 4 – Programme de la Zac de Charenton-Bercy – Source : dossier + précédent avis de l'Ae

[7] Le mémoire en réponse au deuxième avis de l'Ae précisait que ce trajet sera sensiblement plus court que le nécessaire détour actuel par l'avenue de la Liberté, qui est en effet dissuasif pour un piéton. Il indique par ailleurs que la largeur en sera rétrécie côté Zac sans en expliquer la raison.

Selon le dossier, « *le bilan d'aménagement de la Zac finan[ce] totalement les aménagements urbains permettant le fonctionnement du quartier reconfiguré et ses développements immobiliers, ainsi qu'un groupe scolaire et une crèche* » et une tour de 200 m de haut constitue la clef de voûte de l'équilibre financier de l'opération et de l'organisation des espaces publics au sein de la Zac.

Le projet est organisé en trois phases dont la première (2025-2030) est définie précisément : réaménagement de la rue Baron-Le-Roy au sein de la Zac, relocalisation du centre commercial de Bercy 2, construction de la tour, réalisation de la nouvelle passerelle Valmy et d'un sursol sur une partie des voies ferrées. Le mémoire en réponse au troisième avis de l'Ae rappelle que le programme comprend 1 500 logements et environ 1 650 places en résidences gérées (avec 30 % de logements sociaux) ; 86 % du programme de logements et près de 50 % des places en résidences gérées seront réalisés en phase 1. La maîtrise foncière de l'emprise de « la Martiniquaise » et l'autorisation de création du sursol sur les voies ferrées, qui conditionnent cette phase, sont à venir. Les deux phases suivantes (à compter de 2030 et 2035), indicatives et éventuellement permutables, nécessitent d'avoir statué sur le devenir des bâtiments de l'Assistance publique – hôpitaux de Paris et celui de Bercy 2. La durée totale du chantier de réalisation, non précisée par le dossier, est probablement de 15 à 20 ans.

1.3 Procédures relatives au projet

Au stade de sa création, en 2020, la Zac a fait l'objet d'une première étude d'impact et d'un premier avis de l'Ae le 23 décembre 2020. Dans le cadre de la procédure intégrée pour les grandes opérations d'urbanisme (Pigou) et de la demande de déclaration d'utilité publique (DUP), une demande d'autorisation environnementale unique a été déposée en février 2022, avec une étude d'impact actualisée, qui a fait l'objet d'un deuxième avis de l'Ae le 8 septembre 2022. L'arrêté préfectoral de création de la Zac est intervenu le 23 septembre 2022[8]. L'Ae a été saisie une troisième fois en amont des enquêtes publiques pour les procédures Pigou, DUP et autorisation environnementale. L'arrêté d'adaptation du plan de prévention des risques d'inondation du Val-de-Marne sur le périmètre de la Zac emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme a été signé le 7 décembre 2023 ; l'autorisation environnementale a été signée le 1er juillet 2024 ; la DUP vient d'être signée le 22 février 2025.

Le maître d'ouvrage de la Zac, GPA, étant en 2020-2023 un établissement public sous tutelle du ministre chargé de l'urbanisme et de l'environnement, l'Ae a délibéré trois premiers avis sur ce projet en vertu de l'article R. 122-6 du code de l'environnement et est compétente pour délibérer l'avis sur l'actualisation présente de l'évaluation environnementale.

Ce nouveau dossier est présenté dans un contexte où *« différents recours contentieux ont été introduits qui font peser un risque sur la procédure de Zac »*, s'appuyant principalement sur les enjeux d'affectation des sols et de gestion des déblais pollués. Il comporte deux nouvelles composantes : une modification n°1 de la création de la Zac et un dossier de réalisation.

[8] L'arrêté préfectoral, comme le mémoire en réponse aux observations de l'avis de l'Ae de septembre 2022, a été transmis aux rapporteurs suite à leur visite du site. L'arrêté de création vise le 1er avis de l'Ae mais non le 2e.

1.4 Principaux enjeux environnementaux du projet relevés par l'Ae

Pour l'Ae, les principaux enjeux environnementaux du projet sont :

- la réduction de la vulnérabilité au risque d'inondation et du temps de retour à la normale pour la Zac et les autres secteurs voisins, tenant compte de la stratégie de résilience retenue,
- l'exposition de nouvelles populations à des nuisances sonores et des valeurs élevées de pollution de l'air,
- l'intégration paysagère et la qualité de vie, notamment les espaces verts et continuités écologiques du nouveau quartier dans un contexte d'incertitude portant sur les contenus du projet de la Zac homologue parisienne Bercy-Charenton,
- la nécessaire évolution de la connexion du quartier avec Paris, la Seine et le bois de Vincennes, pour favoriser les mobilités actives,
- l'économie des ressources en espace et matériaux par une juste appréciation des besoins supplémentaires de surfaces tertiaires compte tenu des surfaces vacantes.

2. Réponses aux observations du troisième avis de l'Ae

Le dossier reprend tous les avis de l'Ae et les mémoires en réponse établis par GPA. Pour sécuriser les procédures en cours et à venir, la nouvelle version de l'étude d'impact consolide l'ensemble de ces éléments et comporte des annexes relatives à la pollution des sols. Certaines informations qui figuraient dans la demande d'autorisation environnementale n'y sont pas reprises : l'Ae suggère, dans la suite de cette partie, d'en reprendre certaines. En application de l'article 214 de la loi n°2021 - 1104 du 22 août 2021 dite « climat et résilience », codifié à l'article L. 300-1-1-2 du code de l'urbanisme, le dossier est également complété d'une étude d'optimisation de la densité des constructions.

Cette partie analyse dans quelle mesure le dernier mémoire en réponse satisfait les recommandations du troisième avis de l'Ae. La partie 3 analyse les nouvelles annexes.

2.1 Périmètre de la Zac

Rappel de la recommandation

L'Ae recommande de mettre en évidence clairement dans le dossier le périmètre opérationnel au sein de la Zac en précisant les implications de cette limitation.

Le mémoire en réponse présente une nouvelle figure – voir ci-après – dessinant, au sein du périmètre de la Zac, la délimitation des périmètres faisant l'objet d'opérations à chaque phase et faisant ressortir en creux les secteurs non modifiés. Trois secteurs représentés sur cette figure ne feront pas l'objet de travaux : une partie des emprises ferroviaires de la SNCF (A), une partie de la copropriété et des jardins Richelieu (B) et une partie des quais de Bercy (C).

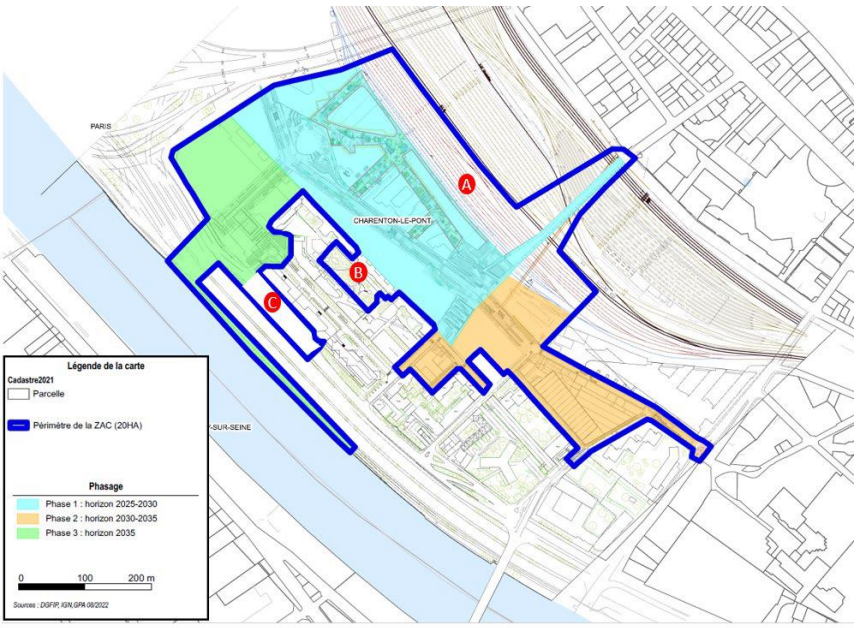

Figure 5 : Carte des périmètres opérationnels du projet au sein du périmètre de la Zac. Source : dossier

2.2 Précisions dans la programmation

La programmation de logements a évolué conformément aux données mentionnées dans la figure 4.

En réponse à la recommandation *« d'étayer le besoin de création de nouvelles surfaces de bureaux par une analyse précise des surfaces vacantes et de leur impossibilité de réaménagement et de réutilisation »*, le mémoire en réponse rappelle les termes du schéma directeur de la région Île-de-France et du schéma directeur d'aménagement « objectif 2020 » du département du Val-de-Marne. Alors que la commune de Charenton est dotée d'un parc tertiaire important (190 000 m²), sans préciser le taux de vacance alors que l'avis précédent en avait recommandé une analyse précise, le dossier justifie ces créations par la volonté de rééquilibrage entre l'est et l'ouest parisien dans un *« pôle de dimension internationale dans le secteur Paris Sud-Est / Seine Amont »* et une mixité des usages, la programmation étant en outre conçue pour que les bâtiments à destination tertiaire constituent un front urbain protégeant les bâtiments d'habitation des nuisances des infrastructures routières.

L'Ae réitère sa recommandation de produire une analyse précise des surfaces de bureaux vacantes sur la commune et de leurs perspectives d'utilisation.

2.3 Volume total de déblais et de remblais

Rappel de la recommandation

L'Ae recommande de présenter l'évaluation des transports induits par les volumes de déblais, la durée des travaux correspondants, de proposer plusieurs hypothèses de réemploi et de valorisation matière et de préciser les modes de transports envisagés pour leur évacuation.

Le dossier présente un bilan mis à jour optimisé des déblais et des remblais : les dernières estimations prévoient un volume de déblais des lots privatifs des phases 1 et 2 de l'ordre de

135 000 m³ cumulés ; aucun déblai n'est prévu en phase 3. Le mémoire en réponse évoquait un besoin de remblais de l'ordre de 69 000 m³ ; le dossier ne reprend pas ce volume.

Le mémoire en réponse présentait en outre une estimation quantifiée des transports de déblais pour chaque mode de transport, données que le dossier ne reprend pas. Mais il précise, site par site, leurs modalités de gestion, tenant compte des résultats des diagnostics de pollution présentés dans les annexes supplémentaires.

2.4 Végétalisation et continuités écologiques

Rappel de la recommandation

L'Ae recommande à nouveau d'évaluer l'équivalence fonctionnelle des espaces verts créés dans le projet avec celle des espaces verts qui auraient résulté des obligations figurant dans le plan local d'urbanisme avant sa mise en compatibilité avec le projet de Zac.

L'étude d'impact indique que le PLU en vigueur avant la mise en compatibilité du fait du projet n'impose que 7 750 m² d'espaces verts dont 3 500 m² en pleine terre, alors que le PLUi mis en compatibilité avec le projet imposera 23 000m² d'espaces verts, sans préciser les espaces en pleine terre, « *compte tenu de la réhausse globale du niveau du quartier sur dalle* ». Un coefficient de biotope par surface[9] va être utilisé afin de garantir la qualité de la végétalisation du quartier. Selon l'étude d'optimisation de la densité, la surface en pleine terre passerait d'environ 7 700 (« état existant ») à 10 500 m² (« état projeté ») mais, dans ce tableau, la surface totale d'espaces verts effectivement prévue n'est pas précisée.

2.5 Désenclavement du quartier

Rappel de la recommandation

L'Ae recommande, en attendant l'avancement des réflexions sur le franchissement de l'autoroute A4, d'étudier la sensibilité du projet à la réalisation ou non des deux voies d'accès vers Paris et vers la Seine, envisagées mais non objet d'engagements de court, moyen ou long terme à ce jour et le cas échéant d'envisager à titre temporaire l'aménagement du passage souterrain d'accès aux berges de Seine, aujourd'hui fermé, en vue de son ouverture au public.

Le mémoire en réponse n'apportait pas de réponse à cette recommandation. Il précisait juste que *« le passage souterrain existant, évoqué dans l'avis de l'AE, situé hors du périmètre de la ZAC, a été condamné pour être transformé en galerie technique. Il n'est à ce jour, pas prévu de dévoyer les réseaux qui traversent la galerie pour permettre son ouverture au public »*. Il mentionnait la réalisation d'une rampe à vélo entre la piste cyclable des bords de Seine et le pont Nelson Mandela amont. L'absence d'avancée sur la phase 3 du projet ne permet toujours pas de garantir le respect de cet objectif à l'échelle du quartier.

L'Ae réitère sa recommandation d'étudier la sensibilité du projet au retard, le cas échéant significatif, de la réalisation de l'accès à la Seine.

[9] Coefficient pouvant être introduit dans les règlements des PLU pour accroître les surfaces favorables à la nature.

2.6 Paysage

Rappel de la recommandation

Compte tenu de l'évolution de programmation d'ores et déjà acquise pour la Zac parisienne de Bercy-Charenton, l'Ae recommande d'effectuer de nouvelles projections d'insertion paysagère de la Zac Charenton-Bercy et de corriger les représentations graphiques actuelles pour qu'elles donnent une image plus fidèle à ces projections.

Le mémoire en réponse comporte les projections recommandées.

2.7 Exposition de nouvelles populations à des pollutions et nuisances sanitaires

Rappel de la recommandation

L'Ae recommande à nouveau de reconsidérer l'implantation de résidences étudiantes en bordure d'infrastructures de transports bruyantes au regard des risques sanitaires connus.

L'Ae recommande de comparer les niveaux de bruit résultant des modélisations acoustiques aux valeurs cibles de l'organisation mondiale de la santé et de proposer des mesures de réduction du bruit à la source.

Le mémoire en réponse d'avril 2023 argumentait ce point de différentes façons en tenant compte de toutes les pollutions et nuisances :

- les résidences étudiantes ont été positionnées à distance des infrastructures routières. Elles restent exposées au bruit de fond en benzène qui leur est imputable (pour un excès de risque individuel estimé à $1{,}22.10^{-5}$) ;
- aujourd'hui, les voies de circulation des trains qui génèrent les nuisances les plus importantes sont localisées à l'extrémité opposée du plan de voies que borde la Zac ;
- les bâtiments ont été conçus pour que les niveaux sonores intérieurs maximaux (fenêtres fermées) de tous les logements et de toutes les résidences soient de 35 dB en journée et de 30 dB la nuit, inférieurs aux niveaux actuellement mesurés (toutes sources) dans le périmètre de la Zac.

L'excès de risque individuel[10], calculé avec une présence permanente sur 70 ans, est de l'ordre de $1{,}9.10^{-5}$. La présence effective est considérée comme *« largement inférieure »*. L'Ae signale toutefois l'avis du 25 septembre 2024 de l'agence nationale de sécurité sanitaire de l'alimentation, de l'environnement et du travail relatif à l'élaboration de valeurs toxicologiques de référence (VTR) par voie respiratoire pour les particules de l'air ambiant (PM 2.5 et PM 10) et le carbone suie de l'air ambiant extérieur. Il conviendrait de le prendre en compte pour affiner ce calcul.

L'analyse des risques sanitaires est correctement développée et confirme le problème plus général de la requalification d'un quartier urbain, susceptible d'exposer une population accrue à des risques sanitaires élevés. Ceci justifierait pleinement des mesures de maîtrise des risques et de nuisances liées aux infrastructures qui en sont la source. Cette analyse moyenne ne résout pas le problème d'une exposition accrue au bruit du fret ferroviaire pour des logements avec fenêtres ouvertes.

[10] Probabilité supplémentaire, par rapport à un sujet non exposé, qu'un individu développe au cours de sa vie entière l'effet associé à une exposition à un agent dangereux. Ce coefficient est généralement considéré comme significatif au-dessus de 10^{-5}. Source Santé publique France.

Rappel de la recommandation

Au regard du risque sanitaire pour les populations concernées, l'Ae recommande à l'État et au maître d'ouvrage de s'engager sur la mise en œuvre d'un programme de mesures de limitation des risques sanitaires liés à la qualité de l'air, de détailler, pour le dossier de réalisation, les différentes mesures qui seront mises en œuvre, et de quantifier leurs effets. Elle recommande de prévoir un phasage de l'occupation des bâtiments cohérent avec la mise en œuvre effective d'un tel programme.

Aucune réponse n'est apportée à cette recommandation.

L'Ae réitère son constat que, à ce stade, le projet de Zac expose des populations supplémentaires à un risque sanitaire significatif, principalement du fait du bruit de fond atmosphérique, mais aussi à certaines expositions aigües au bruit. La démarche d'évitement et de réduction devrait conduire à définir des mesures de maîtrise de ces pollutions et de ces nuisances à la source et à une programmation des logements qui en tiennent pleinement compte. Ceci peut également concerner la définition de la phase 3 du projet de Zac. Elle réitère donc, en l'adaptant, cette dernière recommandation générale.

Au regard des risques sanitaires pour les populations concernées, l'Ae recommande à l'État, au Département du Val-de-Marne, à la commune et au maître d'ouvrage de s'engager sur la mise en œuvre d'un programme de mesures de limitation des risques sanitaires liées aux infrastructures, de détailler, pour chaque phase du projet, les différentes mesures qui seront mises en œuvre et de quantifier leurs effets. Elle recommande de prévoir un phasage de l'occupation des bâtiments cohérent avec la mise en place d'un tel programme.

2.8 Méthodologie de calcul des émissions de gaz à effet de serre et de la consommation énergétique

Rappel de la recommandation

L'Ae recommande à nouveau de présenter les hypothèses de calcul et d'estimer la consommation énergétique totale et la quantité totale de gaz à effet de serre émis par le projet, en y intégrant sa phase de réalisation et les matériaux utilisés, y compris pour les voiries et réseaux divers, à partir d'une analyse de cycle de vie.

Le mémoire en réponse constatait qu'*« il n'exist*[ait] *à ce jour aucun modèle éprouvé permettant de mener ce type d'analyse à l'échelle d'un quartier »*. Il ajoutait que *« la première phase de la ZAC Charenton-Bercy a servi de support à une expérimentation pour une méthode d'analyse en cycle de vie (ACV) à l'échelle d'un quartier dans le cadre d'un appel à manifestation d'intérêt lancé par le ministère de la transition écologique, l'Ademe et le bureau d'étude Efficacity ».* Le dossier ne comporte aucun élément nouveau un peu plus d'un an après, alors même que des méthodes d'établissement de bilan carbone pour des projets urbains, dont celle issue des travaux Ademe-Efficacity, se déploient et sont désormais utilisées, entre autres dans des projets de Zac.

L'Ae recommande de s'appuyer sur les modèles d'évaluation des émissions de gaz à effet de serre permettant d'estimer ceux du projet, sur la base notamment de l'expérimentation dont il a fait l'objet.

Rappel de la recommandation

L'Ae recommande à nouveau, pour la complète information du public, d'individualiser au sein de ces calculs la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre pour la tour (total exprimé par m² de surface de plancher), en analyse du cycle de vie.

Le mémoire en réponse fournit ces données en tenant compte du type d'énergie choisi pour l'approvisionnement de la tour (réseau de chaleur et de froid, électricité pour le reste). Si le projet prévoit la conformité à la réglementation RT2020 pour les logements, elle ne retient que la réglementation RT2012 pour l'hôtel. Il a été indiqué aux rapporteurs, lors de l'instruction de l'avis, que les activités tertiaires de la Zac respecteraient désormais la nouvelle réglementation thermique en vigueur depuis le 1er janvier 2018, mais que les activités hôtelières n'y sont pas soumises.

L'Ae constate un choix strictement réglementaire, qui tranche singulièrement avec les ambitions affichées du projet, telles qu'elles sont rappelées dans le dossier de création modifié (« placer la qualité de vie au cœur du projet », « inscrire le quartier dans une démarche durable et résiliente »). Ainsi, la tour bien que présentée comme « emblématique » connaîtra une exposition multiple à des risques sanitaires et des consommations énergétiques dignes d'un bâtiment construit avant l'Accord de Paris[11].

L'Ae recommande de rendre la tour exemplaire sur le plan énergétique.

2.9 Analyse des impacts à la bonne échelle

Rappel de la recommandation

L'Ae recommande de :

- ***analyser pour tous les enjeux environnementaux et en particulier pour les écoulements des eaux pluviales ou le risque inondation jusqu'à l'aval de la confluence de la Marne et de la Seine, les incidences sur les zones sans opération,***
- ***s'engager sur l'analyse des effets cumulés avec la Zac parisienne Bercy-Charenton, dès que son projet amendé sera connu.***

Les réponses à la première recommandation sont analysées dans le paragraphe suivant.

Sur le deuxième point, GPA souligne que l'analyse des effets cumulés incombe ici principalement au maître d'ouvrage de la Zac Bercy-Charenton, celle-ci ayant été suspendue et toujours en cours de redéfinition. GPA s'engage alors à mettre à jour cette partie à la prochaine actualisation de l'étude d'impact de la Zac Charenton-Bercy.

[11] https://www.bouygues.com/strategie-climat/ : *« Face à l'urgence climatique, le groupe Bouygues déploie sa stratégie Climat visant à diminuer ses émissions de gaz à effet de serre sur l'ensemble de sa chaîne de valeur, et à aider ses clients à atteindre leurs objectifs de décarbonation ».*

2.10 Inondations

Rappel des recommandations

L'Ae recommande d'identifier précisément les accès inondables aux logements, situés hors du périmètre opérationnel de la Zac, ou dont l'accès est dans la Zac, et d'en déduire les logements à évacuer en cas de crue à l'échelle du quartier Charenton-Bercy.

L'Ae recommande de fournir toutes les garanties techniques et financières de continuité du service d'alimentation en eau potable et d'assainissement de la Zac durant une inondation cinquantennale (en phases de crue et de décrue).

L'Ae recommande de reconsidérer le dossier sur le risque d'inondation pour détailler le fonctionnement de l'ensemble de la Zac, non seulement pendant une crue mais aussi lors d'une décrue (rythme, volumes en jeu, effets cumulés notamment avec la Zac Bercy-Charenton qui participe du même casier hydraulique, le cas échéant évacuations nécessaires), en intégrant l'évolution de la ligne d'eau et tous les apports humains et météoriques, quelle que soit la nature de l'inondation (crue de la Seine ou de sa nappe) et son ampleur, ainsi que d'en déduire les mesures d'évitement, de réduction, de gestion, et si nécessaire, de compensation.

Le mémoire en réponse précise que les études relatives aux enjeux hydrauliques et aux inondations ont été réalisées à une échelle beaucoup plus large que celle du périmètre de la Zac, de même que l'étude de vulnérabilité du territoire lors d'une crue. Elles seront complétées dès que le projet de Zac Bercy-Charenton sera mieux connu.

Dans l'ensemble, la situation « avec projet », tenant compte des mesures de gestion et de réduction de la vulnérabilité, conduirait à des améliorations par rapport à la situation « sans projet », notamment en ce qu'elle créerait des zones hors d'eau plus proches qu'à l'heure actuelle. La gestion des eaux pluviales serait également en partie améliorée.

L'Ae note néanmoins que tous les raisonnements présentés le sont pour des périodes de retour « 20 ans », « 50 ans » et « 100 ans » en référence au PPRI de la Seine dans le département du Val-de-Marne et ne semblent pas tenir compte des effets du changement climatique. Cette nouvelle actualisation intervient dans le contexte de l'approbation de la trajectoire de référence d'adaptation au changement climatique (TRACC – la France à + 4°), prenant en compte les scénarios du Giec à l'horizon 2100. Quelle que soit la portée de cette approbation, il est important de s'interroger sur les conséquences de ces scénarios sur la viabilité future de ce quartier.

L'Ae recommande de tester la robustesse des études hydrauliques et de la stratégie de résilience aux scénarios de la TRACC, correspondant à une France à +4°, pour s'assurer de la viabilité du quartier d'ici à 2100.

3. Analyse des nouveaux compléments

3.1 Qualité des sols pollués et de la nappe de Seine pendant les travaux

Le précédent avis de l'Ae comportait plusieurs recommandations sur ce point.

Rappel de la recommandation

L'Ae recommande de prendre explicitement l'engagement de réaliser l'ensemble des études de sols nécessaires au fur et à mesure de la maîtrise foncière des emprises et de rendre publics les résultats et les mesures arrêtées en conséquence.

L'Ae recommande d'intégrer, dans les deux dossiers présentés en enquête publique en 2023, les éléments complémentaires obtenus sur la gestion de la pollution des sols et sur la qualité des eaux de la nappe de Seine ainsi que les résultats disponibles des investigations de l'année 2023.

Des nouvelles annexes produisent des compléments substantiels sur ce point : une note de synthèse du 28 juin 2024 (annexe 11) récapitule l'état d'avancement des diagnostics réalisés.

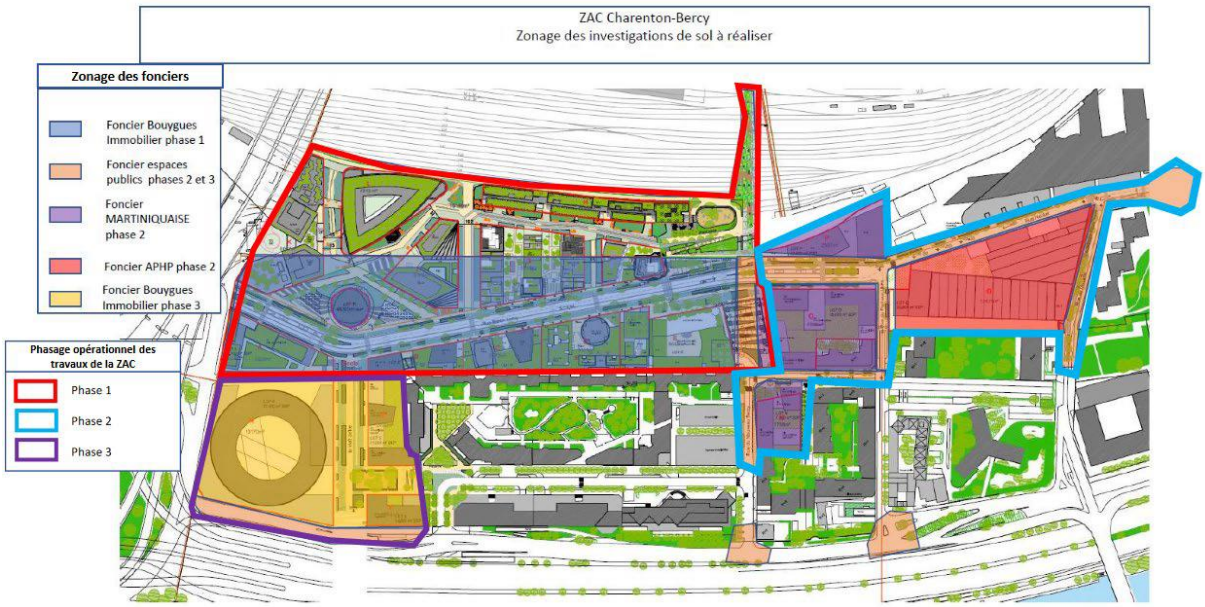

Figure 6 : Inventaire des déblais par phase et propriétaire du foncier

En premier lieu, l'Ae note que ces éléments concrétisent, à ce stade, la réponse à la première recommandation. L'étude détaille les résultats acquis pour chacun des quatre sites (« Site Escoffier », « Site SNCF », « Site AP-HP », « Site de la Martiniquaise »).

Les deux premiers sites ont fait l'objet d'investigations complètes, dont les résultats sont présentés. Dans l'ensemble, ils font état de pollutions ponctuelles : chaque échantillon prélevé est classé par type de filière de gestion, sans exutoire identifié à ce stade.

De façon générale pour tous les sites, l'Ae recommande de préciser le volume de déblais à éliminer par type de filière de gestion et les installations susceptibles de les prendre en charge.

Les informations de la note de synthèse relatives au « Site AP-HP » sont différentes de celles du diagnostic de pollution des sols de février 2024 spécifique à ce site (annexe 13). Selon cette annexe, *« au regard des résultats d'analyses dans les sols et avec la présence diffuse en mercure, hydrocarbures aromatiques polycycliques (dont naphtalène) et quantification ponctuelle en composés organo-halogénés, IDDEA ne peut conclure sur la compatibilité des sols avec le projet d'aménagement. Une fois les pollutions concentrées délimitées, les investigations complémentaires réalisées au droit des sources non investiguées et selon le maillage global du site, les mesures de gestion identifiées et le projet d'aménagement futur plus abouti, il conviendra de valider la nécessité de réalisation de pose des piézairs et d'une évaluation quantitative des risques sanitaires »*.

Il a été confirmé aux rapporteurs que c'est la note de synthèse qui comporte une erreur.

L'Ae recommande de lever les doutes issus du diagnostic de pollution des sols du « Site AP-HP » avant d'engager la phase 2 du projet, au besoin avec une évaluation quantitative des risques sanitaires.

GPA n'a pas été en mesure d'effectuer un diagnostic sur le « Site de la Martiniquaise » : le dossier ne peut s'appuyer que sur les études historiques disponibles. La note de synthèse recommande de réaliser un certain nombre d'investigations au droit des sources potentielles. L'Ae relève que ces investigations sont justifiées indépendamment du projet, notamment pour définir les objectifs de dépollution d'un site historique et pour clarifier les responsabilités respectives des propriétaires actuels et futurs.

Le dossier comporte également deux diagnostics de la qualité des gaz du sol sur l'emprise du centre commercial. Le premier diagnostic ne relevait pas d'anomalie. Le diagnostic complémentaire relève quelques anomalies (hydrocarbures aromatiques polycycliques, composés organo-halogénés) et suggère une comparaison de l'ensemble des données collectées depuis l'origine, ainsi que la réalisation d'une évaluation quantitative des risques sanitaires, qui sera donc également nécessaire avant d'engager la phase 3.

3.2 Optimisation de la densité

La loi « climat et résilience » a prescrit une étude de ce type pour renforcer l'efficacité des opérations d'aménagement au regard de l'objectif d'absence d'artificialisation nette

Cette étude complémentaire est courte. Le périmètre de la Zac étant initialement intégralement artificialisé, son aménagement ne consomme pas de nouvel espace et sa programmation densifie son occupation. Elle fournit une comparaison des espaces verts, perméables, semi-imperméabilisés et imperméabilisés, ces derniers étant réduits de 15 000 m².

L'opération d'aménagement contribue manifestement à la densification de l'urbanisation, favorable à l'environnement, néanmoins au détriment d'une exposition des « nouveaux arrivants » à un risque sanitaire excessif. Au vu de la note de résilience, des réponses restent également à apporter pour améliorer la gestion des eaux pluviales dans le contexte du changement climatique.