



EVALUATION ENVIRONNEMENTALE - ZAC DU PORT

CHOISY-LE-ROI (94)

Maîtrise d'ouvrage de la ZAC : SADEV 94

AMO réglementaire : ALTO STEP

Maîtrises d'ouvrage des lots B1, B3 et Modul'Air : Groupement BNP Paribas Immobilier, Groupe Duval et DCB International

Maîtrises d'œuvre : Brenac & Gonzalez Associés (lot B1), Alfonso Fernia Ateliers (AF517) (lots B3) et Hubert Godet Architecte (HGA) (lot Modul'Air)

Date de réalisation de la prestation : 2019 - 2020

Superficie ZAC : 12,5 ha

Surfaces de plancher des lots : lot B1 : 18 440 m² / lot B3 : 20 400 m² / lot Modul'Air : 18 760 m²

Missions d'ALTO STEP :

ALTO STEP a réalisé trois types de missions relatives à la ZAC du Port, à savoir :

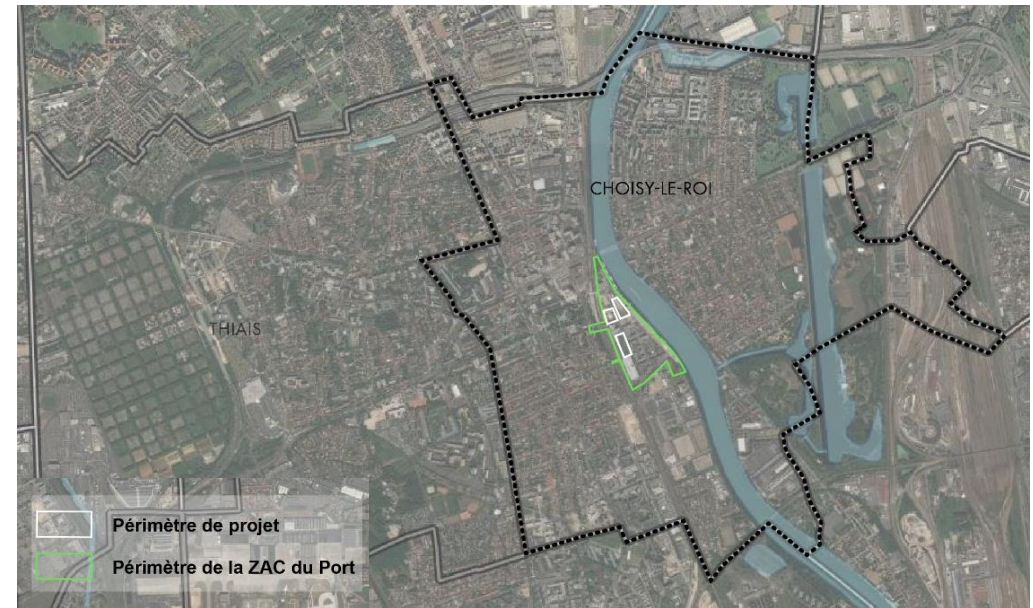
- L'élaboration de l'évaluation environnementale de la **5^{ème} modification du PLU**, du résumé non technique et du mémoire en réponse à l'avis de l'Autorité Environnementale
- La **mise à jour de l'étude d'impact de la ZAC du Port** (mise à jour de l'état actuel de l'environnement, évaluation des incidences et mesures ERCA ; saisine et assistance administrative)
- L'assistance à l'élaboration du **permis d'innover du lot B3** (justification de la prise en compte du risque inondation)

Présentation du projet de ZAC et sa programmation :

Située dans le département du Val-de-Marne (94), sur la commune de Choisy-le-Roi, la ZAC du Port occupe un vaste espace d'environ 12,5 ha entre la Seine à l'Est et les voies ferrées de la ligne Paris-Orléans et du RER C à l'Ouest. Elle s'inscrit dans l'OIN « Orly-Rungis Seine Amont ».

Son aménagement est engagé depuis 16 ans par la SADEV 94, avec pour défi de transformer un site entièrement minéral, coupé du centre-ville par les voies ferrées, occupé par des activités industrielles et des délaissés ferroviaires inadaptés à l'environnement, en un quartier mixte et ouvert sur le fleuve. L'un des enjeux majeurs porté par la ZAC est l'intégration de l'ensemble du quartier dans son environnement.

L'aménagement de la ZAC, porté par la SADEV94, comprend immeubles d'habitation, commerces, bureaux, médiathèque communale et crèche, avec comme objectif d'étendre le centre-ville de Choisy-le-Roi et d'encourager l'emploi. L'aménagement de plus de 40 000 m² d'espaces publics (rues nouvelles, parc, belvédère, berges de Seine) ont été finalisés. L'implantation des immeubles dédiés à l'activité économique constituera la dernière phase de l'opération. Au total, 850 logements ont été réalisés sur le secteur.



Nécessité d'une modification n°5 du PLU et mise à jour de l'étude d'impact :

Les livraisons de la majeure partie de la ZAC se sont faites de 2005 à aujourd'hui. Les lots B1, B3 et Modul'Air figurent parmi les derniers lots à bâtir. Le développement de la ZAC du Port a été bloqué ces dernières années du fait de difficultés de commercialisation pour l'aménagement des lots B1, B3 et Modul'Air, notamment du fait d'une programmation initiale exclusivement économique et qui n'est désormais plus viable. Cette programmation a évolué et entend permettre la réalisation d'une part de logements, en particulier des logements « spécifiques » (résidences étudiantes, résidences pour personnes âgées).

En outre, une modification du PLU est apparue nécessaire afin de permettre la mutation de ce secteur. Les habitants, les associations et autres personnes concernées ont été associés durant toute la procédure de modification du PLU. Parmi les modifications apportées au PLU figurent :

- Une modification des dispositifs réglementaires de la zone UZP qui concerne le projet : suppression de l'obligation de dernier étage en retrait, ajustement de la règle de la hauteur, modification en terme de stationnement ;
- Une modification du plan de zonage permettant une reprogrammation du secteur et de son aménagement, notamment par la réalisation de logements.

Programmation des lots B1, B3 et Modul'Air :

Le lot B1 prévoit la création de logements, commerces, d'une résidence étudiante, d'une résidence jeunes actifs, d'une maison médicale et d'une crèche.

Le lot B3 prévoit la création d'auberges, de bureaux, d'une maison des sports, d'une salle de sport et d'un café des sports.

Enfin, le lot Modul'Air prévoit la réalisation d'une résidence étudiante sociale, d'une résidence seniors et d'une résidence seniors sociale et d'un cabinet médicale.

Phasage des lots B1, B3 et Modul'Air :

Le début des travaux du lot B3 est prévu pour juin 2021, pour une durée de 2 ans.

A l'échelle des trois lots, le phasage prévu est le suivant :

- Phase 1 - premier semestre 2021 : Réalisation des lots B1 et B3 (tranche 1);
- Phase 2 : Réalisation du lot Modul'Air et B3 (tranche 2). Son lancement sera fonction de la commercialisation des bureaux du lot B3.

Enjeux en matière d'inondation et Permis d'Innover :

Le lot B3 est inscrit dans la zone violet foncé (aléa fort à très fort) du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) en vigueur sur la commune de Choisy-le-Roi. Par conséquent, pour assurer la faisabilité du lot B3, un permis d'innover constitué d'une note dérogatoire a été réalisé. Le document met en avant l'absence d'incidence négative engendrée par le projet du lot B3 mais également par la ZAC du Port, sur l'écoulement des eaux et sur les installations existantes en cas d'inondation.

Ambitions environnementales de la ZAC :

- Prise en compte du risque inondation et objectif de résilience du quartier par rapport aux crues (mise en œuvre de principes de transparence hydraulique privilégiée par la création de failles au niveaux des volumes bâtis, localisation des planchers habitables, fonctionnels ou locaux techniques au-dessus des PHEC pour le lot B3, absence de clôtures, constructions sur pilotis, etc.),
- Accroissement de la perméabilité du site et végétalisation des lots (jardins ponctuant les espaces publics, création de noues, 1 120 m² d'espaces de pleine terre, etc.),
- Création d'une continuité végétale conjuguant espaces de proximité, jardins d'îlots, squares, espaces publics plantés (promenade de Seine, boulevard urbain, voies principales),
- Mise en place d'un principe de porosité du bâti pour connecter les espaces libres et favoriser les traversées entre les lots.

