



VILLE DE SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS

Saint-Maur-des-Fossés, le 07 juin 2017

PÔLE
URBANISME
AMÉNAGEMENT

N/REF : Pôle URBAME-CIB-PLY/2017-04-0196
Affaire suivie par P. LAMBRY et F. HEUILLARD
V/REF : Affaire suivie par Joël BORCIER

Monsieur Laurent PREVOST
Préfet du Val-de-Marne

Hôtel de la Préfecture
Direction de la coordination des politiques publiques
et de l'appui territorial - Bureau de l'environnement
et des procédures d'utilité publique
21-29, avenue du Général de Gaulle
94 038 CRETEIL CEDEX

Objet : AVIS sur la demande d'enregistrement formulée par la société VIRTUO INDUSTRIAL PROPERTY en vue d'exploiter une plateforme logistique dans le port de Bonneuil-sur-Marne (quai du Rancy)
P.J : 1 Annexe « Observations détaillées »

Monsieur le Préfet,

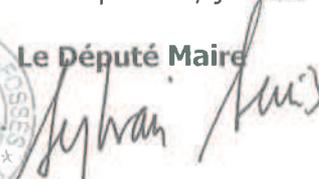
Par arrêté n°2017/1171 du 11 avril 2017, vous avez organisé, du 15 mai au 11 juin 2017, une consultation du public (au titre des installations classées pour la protection de l'environnement) sur la demande d'enregistrement citée en objet. En vertu du code de l'Environnement et de l'article 4 de votre arrêté, le Conseil municipal de Saint-Maur-des-Fossés était appelé à donner son avis mais seuls « les avis exprimés au plus tard dans les 15 jours suivant la fin du délai de consultation du public » pouvaient être pris en considération.

J'observe avec un vif regret que la date de réception de votre arrêté ne m'a pas permis d'inscrire ce point au conseil municipal de mai (faute de pouvoir étudier le dossier dans les temps). De plus, la période que vous avez fixée pour la consultation ainsi que le délai légal qui en découlait pour émettre un avis n'ont pas permis d'attendre le conseil de juin. Ce calendrier préfectoral extrêmement contraignant a privé l'assemblée délibérante d'un débat et d'un avis sur le sujet alors que la participation de la Commune à ce type de consultation est une constante de mon action municipale.

Sur le fond, la ville de Saint-Maur est bordée au sud par le port de Bonneuil-sur-Marne. A l'occasion de chaque enquête publique (dont la plus récente relative à un centre de tri de déchets), je rappelle que nos quartiers riverains du port subissent déjà diverses nuisances environnementales, générées par certaines activités portuaires. Or, je le répète, une meilleure évaluation des impacts cumulés de ce site industriel est au cœur de la démarche saint-maurienne de concertation institutionnelle et de conciliation urbaine.

C'est pourquoi, après une analyse approfondie du dossier que vous m'avez transmis, j'émet un AVIS *DÉFAVORABLE*, sur la demande d'enregistrement déposée par VIRTUO, et ce, compte tenu des impacts potentiels du projet sur la qualité de vie des Saint-Mauriens et sur leur environnement. En l'espèce, ce qui empêche de cerner et quantifier les impacts *réels* du projet, c'est à la fois l'absence d'une étude globale consolidée, l'ancrage dans une procédure de consultation simplifiée (grâce aux seuils médians retenus par le pétitionnaire), et le portage réglementaire par une société qui ne sera pas l'occupant final. Vous trouverez mes observations détaillées en annexe ci-jointe.

Vous souhaitant bonne réception des présentes et restant à votre disposition, je **vous** prie de croire, Monsieur le Préfet, à l'assurance de ma haute **considération**.


Le Député Maire

Sylvain BERRIOS

ANNEXE au courrier d'avis du Député-Maire de Saint-Maur-des-Fossés sur la demande d'enregistrement d'une plateforme logistique dans le port de Bonneuil-sur-Marne, déposée par la société VIRTUO INDUSTRIAL PROPERTY au titre des installations classées pour la protection de l'environnement, et soumise à consultation publique du 15 mai au 11 juin 2017.

OBSERVATIONS DÉTAILLÉES valant AVIS DÉFAVORABLE

[N.B. : Sauf mention contraire, les numéros des pages citées dans cet avis font référence au principal document constitutif du dossier de demande d'enregistrement et qui se compose de 78 pages, hors annexes.]

Descriptif de la procédure :

- Du 15 mai au 11 juin 2017, l'État organise une consultation du public sur la demande d'enregistrement formulée par la société VIRTUO INDUSTRIAL PROPERTY en vue d'exploiter une plateforme logistique dans le port de Bonneuil-sur-Marne.
- En raison de la nature de l'activité et des matériaux stockés, ce projet relève de plusieurs rubriques de la nomenclature des ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement). [voir détails ci-après page 3]
Cinq rubriques requièrent un *enregistrement*, six relèvent de la *déclaration avec contrôle périodique* et cinq nécessitent une *déclaration*. L'ensemble de l'entrepôt est donc soumis à la procédure de l'enregistrement.
- La consultation du public a été ouverte par arrêté préfectoral adressé aux communes situées dans un rayon d'1 km autour du site [voir carte ci-après], c'est-à-dire Bonneuil, Créteil et Saint-Maur. Le site internet de la préfecture a mis en ligne l'arrêté mais le dossier détaillé n'est consultable qu'à Bonneuil (Direction des services techniques de la Mairie). Il est possible de contribuer par voie électronique sur pref-environnement@val-de-marne.gouv.fr, ainsi que sur le registre d'enquête déposé à Bonneuil et par courrier postal adressé à la Préfecture.
- Au vu des observations du public, le préfet du Val-de-Marne statuera par arrêté pour autoriser ou refuser l'enregistrement de cette installation et, le cas échéant, fixera des prescriptions particulières.

Observations :

- Il est regrettable que le public ne puisse avoir accès à une version dématérialisée du dossier technique sur le site internet de la préfecture et doive se déplacer à Bonneuil, en semaine et aux heures de bureau. Ce dispositif limite considérablement la participation du public.
- S'agissant d'une procédure simplifiée, il n'y a pas de commission d'enquête et le dossier ne comporte pas d'étude d'impact détaillée et pas d'avis de l'Autorité environnementale. Le public est donc privé d'études pré-opérationnelles fouillées et d'un double avis *extérieur* au pétitionnaire et à l'autorité décisionnaire. De surcroît, la publicité est restreinte. En plus de l'affichage obligatoire de l'arrêté préfectoral dans le hall de l'hôtel de ville de Saint-Maur, j'ai donc fait paraître sur le site internet de la Ville un article consacré à cette consultation.



Le rayon réglementaire de 1 km autour du site



Zoom sur le site dans le périmètre portuaire

nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), sous les rubriques soumises à enregistrement suivantes :

1510-2 [E] : « Entrepôts couverts (stockage de matières ou produits combustibles en quantité supérieure à 500 tonnes dans des), à l'exclusion des dépôts utilisés au stockage de catégories de matières, produits ou substances relevant, par ailleurs, de la présente nomenclature, des bâtiments destinés exclusivement au remisage de véhicules à moteur et de leur remorque, des établissements recevant du public et des entrepôts frigorifiques. Le volume de l'entrepôt est supérieur ou égal à 50 000 m³ mais inférieur à 300 000 m³. »

1530-2 [E] : « Papiers, cartons ou matériaux combustibles analogues y compris les produits finis conditionnés (dépôt de), à l'exception des établissements recevant du public. Le volume susceptible d'être stocké est supérieur à 20 000 m³ mais inférieur ou égal à 50 000 m³. »

2662-2 [E] : « Stockage de polymères (matières plastiques, caoutchoucs, élastomères, résines et adhésifs synthétiques). Le volume susceptible d'être stocké est supérieur ou égal à 1 000 m³ mais inférieur à 40 000 m³. »

2663-1-b [E] : « Stockage de pneumatiques et produits dont 50 % au moins de la masse totale unitaire est composée de polymères (matières plastiques, caoutchoucs, élastomères, résines et adhésifs synthétiques). 1 - A l'état alvéolaire ou expansé tels que mousse de latex, de polyuréthane, de polystyrène, etc., Le volume susceptible d'être stocké est supérieur ou égal à 2 000 m³ mais inférieur à 45 000 m³. »

2663-2-b [E] : « Stockage de pneumatiques et produits dont 50 % au moins de la masse totale unitaire est composée de polymères (matières plastiques, caoutchoucs, élastomères, résines et adhésifs synthétiques). 2 - Dans les autres cas et pour les pneumatiques. Le volume susceptible d'être stocké est supérieur ou égal à 10 000 m³ mais inférieur à 80 000 m³. »

sous les rubriques à déclaration et contrôle périodique suivantes :

1436-2 [DC] : « Stockage ou emploi de liquides de point éclair compris entre 60° C et 93°C, à l'exception des boissons alcoolisées. La quantité totale susceptible d'être présente dans les installations, y compris dans les cavités souterraines est supérieure ou égale à 100 t mais inférieure à 1 000 t. »

1511-3 [DC] : « Entrepôts frigorifiques, à l'exception des dépôts utilisés au stockage de catégories de matières, produits ou substances relevant, par ailleurs, de la présente nomenclature. Le volume susceptible d'être stocké est supérieur ou égal à 5 000 m³ mais inférieur à 50 000 m³. »

4330-2 [DC] : « Liquides inflammables de catégorie 1, liquides inflammables maintenus à une température supérieure à leur point d'ébullition, autres liquides de point éclair inférieur ou égal à 60 °C maintenus à une température supérieure à leur température d'ébullition ou dans des conditions particulières de traitement, telles qu'une pression ou une température élevée. La quantité totale susceptible d'être présente dans les installations y compris dans les cavités souterraines est supérieure ou égale à 1 t mais inférieure à 10 t. »

4331-3 [DC] : « Liquides inflammables de catégorie 2 ou catégorie 3 à l'exclusion de la rubrique 4330. La quantité totale susceptible d'être présente dans les installations y compris dans les cavités souterraines est supérieure ou égale à 50 t mais inférieure à 100 t. »

4755-2-b [DC] : « Alcools de bouche d'origine agricole et leurs constituants (distillats, infusions, alcool éthylique d'origine agricole, extraits et arômes) présentant des propriétés équivalentes aux substances classées dans les catégories 2 ou 3 des liquides inflammables. 2 - Dans les autres cas et lorsque le titre alcoométrique volumique est supérieur 40 % : la quantité susceptible d'être présente est supérieure ou égale à 50 m³. »

4802-2-a [DC] : « Gaz à effet de serre fluorés visés à l'annexe I du règlement (UE) n° 517/2014 relatif aux gaz à effet de serre fluorés et abrogeant le règlement (CE) n° 842/2006 ou substances qui appauvrissent la couche d'ozone visées par le règlement (CE) n° 1005/2009 (fabrication, emploi, stockage). 2 - Emploi dans des équipements clos en exploitation. a - Équipements frigorifiques ou climatiques (y compris pompe à chaleur) de capacité unitaire supérieure à 2 kg, la quantité cumulée de fluide susceptible d'être présente dans l'installation étant supérieure ou égale à 300 kg. »

et sous les rubriques à déclaration suivantes :

1532-3 [D] : « Bois ou matériaux combustibles analogues y compris les produits finis conditionnés et les produits ou déchets répondant à la définition de la biomasse et visés par la rubrique 2910-A, ne relevant pas de la rubrique 1531 (stockage de), à l'exception des établissements recevant du public. Le volume susceptible d'être stocké est supérieur à 1 000 m³ mais inférieur ou égal à 20 000 m³. »

1450-2 [D] : « Stockage ou emploi de solides inflammables. La quantité susceptible d'être présente dans l'installation est supérieure à 50 kg mais inférieure à 1 t. »

4320-2 [D] : « Aérosols extrêmement inflammables ou inflammables de catégorie 1 ou 2, contenant des gaz inflammables de catégorie 1 ou 2 ou des liquides inflammables de catégorie 1. La quantité totale susceptible d'être présente dans l'installation est supérieure ou égale à 15 t et inférieure à 150 t. »

4321-2 [D] : « Aérosols extrêmement inflammables ou inflammables de catégorie 1 ou 2, ne contenant pas de gaz inflammables de catégorie 1 ou 2 ou des liquides inflammables de catégorie 1. La quantité totale susceptible d'être présente dans l'installation est supérieure ou égale à 500 t et inférieure à 5 000 t. »

2925 [D] : « Ateliers de charge d'accumulateurs. La puissance maximale de courant continu utilisable pour cette opération est supérieure à 50 kW. »

Détail des rubriques de la nomenclature des ICPE dont relève le projet VIRTUO

Extrait issu des visas de l'arrêté préfectoral du 11 avril 2017 par référence à l'Annexe de l'article R.511-9 du Code de l'Environnement

Descriptif synthétique du projet :

- Cette opération est une « requalification de friche industrielle ». L'installation sera située dans le port de Bonneuil, au sud-ouest, quai du Rancy.
[Les habitations saint-mauriennes les plus proches sont à 600 m du site.](#)
- VIRTUO est une société spécialisée dans la gestion de projets immobiliers logistiques. Sur une parcelle de 35 000 m² appartenant au port, VIRTUO réalisera une plateforme logistique de 18 000 m². Le futur locataire n'est pas indiqué dans le dossier. Cet entrepôt dit « en blanc » permettra d'accueillir « un panel large d'acteurs de la logistique ».
- VIRTUO livrera le bâtiment à l'horizon 2018.
- L'activité sur le site sera la suivante : stockage de matériaux divers, gestion de stocks, réception et expédition de marchandises. Il n'y aura pas d'atelier de production ou de fabrication des marchandises. Il s'agira d'entrepôts couverts pour stockage de matières ou produits combustibles (environ 229 500 m³) et d'entrepôts frigorifiques (environ 49 000 m³). L'installation pourra stocker environ 49 000 m³ de papier-carton, 39 000 m³ de polymère, 43 000 m³ de pneumatiques, diverses catégories de liquides inflammables, gaz à effet de serre fluoré, bois, aérosols, etc.
- « VIRTUO s'engage à faire annexer au bail commercial qui sera signé par le locataire de tout ou partie de l'entrepôt, l'arrêté préfectoral d'enregistrement, afin que le locataire exploite l'entrepôt conformément aux prescriptions de cet arrêté. Au préalable, le projet d'utilisation de l'entrepôt par l'utilisateur potentiel sera examiné en détail, pour le conformer avec l'arrêté d'enregistrement. » [source page 7]
- VIRTUO déclare [page 22] que « le titulaire de l'autorisation d'exploiter sera le seul interlocuteur de l'administration en tant que responsable d'un point de vue administratif et pénal ».

Observations :

Sur la forme, j'observe une volonté du pétitionnaire d'afficher des seuils « allégés » et des activités « potentielles », faisant de cette consultation sur un entrepôt « en blanc » une procédure quasi virtuelle. En effet,

- Certains volumes stockés sont, opportunément, soumis à « simple enregistrement » parce qu'ils sont *immédiatement inférieurs* au seuil qui nécessiterait une « autorisation », échappant ainsi à une procédure plus exigeante sur le plan environnemental,
- la demande est formulée par le locataire *de premier rang* (une société de type promotion-construction immobilière et logistique) et non par le futur locataire-exploitant réel des lieux (relégué au rang de sous-occupant), échappant ainsi à la description détaillée de l'activité exercée et de l'ensemble de ses impacts environnementaux,
- l'entrepôt est constitué de plusieurs « cellules » qui pourraient donc accueillir, non pas un seul sous-occupant, mais plusieurs, multipliant ainsi les incertitudes sur les impacts,
- VIRTUO peut ainsi s'ériger en auto-contrôleur environnemental, sans véritable supervision juridico-administrative *externe* sur ses occupants en sous-location.

Pour en savoir plus, il faut donc extrapoler, à partir de données éparées et « indicatives ».

Cette forme de consultation n'est pas un modèle de démocratie participative et d'efficacité environnementale.

Par ailleurs, la référence à la « réglementation SEVESO » est trop *allusive* pour un document mis en consultation du public.

En effet, on peut lire en page 22 que « la gestion informatisée des stocks harmonisée sur l'ensemble du site permettra de connaître, en temps réel, l'état des stocks sur la plateforme logistique (pour chaque rubrique ICPE), de vérifier ainsi la conformité des quantités présentes au regard de celle autorisées dans l'arrêté préfectoral ainsi que la règle des cumuls au titre de la réglementation SEVESO. »

- Quel est le sens précis de cette affirmation alors que le même dossier déclare, en page 25, que l'installation « ne relève pas de la Directive SEVESO ». Ce paragraphe aurait mérité plus de détails pour la compréhension de la prise en compte des volumes cumulés.
- Sur le fond, la sécurité du site repose sur une veille informatique et automatique dont on peut craindre les limites techniques et les failles exploitables en cas de malveillance. Cette source de contrôle est-elle doublée par une autre forme de veille moins vulnérable ?

Remise en état du site à l'issue de son occupation précédente.

Le dossier indique (page 4) : « Ce projet concerne la requalification d'une friche industrielle sur le Port. Cette unité foncière constituait anciennement un site exploité par la société ACUMENT. Préalablement à son amodiation au profit de la société VIRTUO INDUSTRIAL PROPERTY, PORTS DE PARIS a procédé à la démolition des multiples bâtiments qui y étaient implantés. Cette démolition est aujourd'hui effective, le terrain livré par PORTS DE PARIS est donc totalement nivelé et plate-formé. »

Observation :

Pour une bonne information du public, il est regrettable que le dossier ne contienne pas d'éléments concernant la nature et les modalités de remise en état du terrain d'assiette après son occupation par ACUMENT et sa période (plus ou moins prolongée) de friche industrielle. Seule figure la note descriptive des mesures que prendra la société VIRTUO lorsqu'elle cessera sa propre exploitation.

Dénomination de l'activité

Observation :

Dans le courrier de VIRTUO relatif à la remise en état du site lorsqu'il cessera son exploitation, on lit que « l'activité du centre de recharge n'est pas de nature à engendrer des pollutions du sol, des eaux souterraines et superficielles ». Que signifie l'expression « *centre de recharge* » ?

Permis de construire du nouveau bâtiment

Le dossier produit le « récépissé de dépôt d'une demande de permis de construire ou de permis d'aménager ». Il a été déposé en mairie de Bonneuil le 29 décembre 2016.

Observation :

Renseignements pris auprès de la mairie de Bonneuil, il apparaît que le permis a été accordé le 13 mars 2017. Autrement dit, lorsque la consultation du public sur la demande d'enregistrement de cette ICPE a été diffusée, le délai de recours des tiers contre le permis de construire courait déjà depuis près d'un mois et il a expiré juste après l'ouverture de la consultation du public, ce qui ne contribue pas à l'analyse comparée des divers actes règlementaires en cours, liés à ce projet, et réduit les moyens du public de s'exprimer.

Conception du bâtiment

Sur un terrain de 34 516 m², l'emprise totale des constructions est de 17 089 m². [source page 28] Le site comporte un seul bâtiment constitué d'une partie entrepôt (divisé en 3 cellules de stockage quasi-identiques), d'un local de charge de batteries pour chariots élévateurs, d'un local technique, d'un local sprinkler (dans le cadre du dispositif de détection-extinction incendie) et d'une partie bureaux et locaux sociaux.

Les dimensions du bâtiment sont les suivantes : longueur 165 m, largeur 127 m et hauteur 13,5 m (ou 12,8 m au faîtage). Il s'agit d'une construction de type « industrielle » (avec couverture en bacs acier et charpente, structure et dalle en béton).

Observations :

- Au vu des pièces du dossier d'enregistrement, on constate que la toiture de l'entrepôt permettra l'éclairage naturel zénithal (via les exutoires de fumée) mais on ne trouve pas de recours à l'énergie solaire. Dans son SADD, l'Agence portuaire a rappelé que d'après « une étude des potentialités du site portuaire », en matière d'énergies renouvelables, l'une des « sources les plus adaptées » était « le solaire photovoltaïque (eu égard aux imposantes surfaces de toitures d'entrepôts) ». Pour une bonne information du public, il serait souhaitable de savoir pourquoi cette préconisation n'est pas techniquement mise en œuvre dans le projet VIRTUO.
- On lit page 50 que « concernant l'intégration paysagère du site, le bâtiment fait partie d'un vaste ensemble d'entrepôt et de bâtiments industriels au sein du Port de Bonneuil. Il est complètement intégré dans le paysage urbain. » On ne peut que constater l'absence d'effort architectural pour habiller l'entrepôt au seul motif qu'il ne détonnera pas dans un site industriel. C'est d'autant plus regrettable que la parcelle VIRTUO est en limite sud du port et jouxte le parc du Rancy. La transition visuelle et paysagère ne semble pas travaillée, entre les volumes arborés du parc et les volumes bétonnés de l'entrepôt. Pourtant, l'Autorité portuaire préconise la végétalisation, pour des toitures mais aussi pour des façades.

Risque incendie

Le dossier fournit de nombreux éléments au sujet des moyens mis en œuvre pour la résistance au feu (sur le plan structurel) et pour la lutte contre l'incendie (sur le plan opérationnel).

Le pétitionnaire déclare (page 55) que « l'étude technique n'a pas été réalisée à ce jour. VIRTUO s'engage à réaliser celle-ci avant la construction du bâtiment et à la tenir à la disposition du Service des installations classées. »

Observations :

Il s'agit du risque majeur généré par un entrepôt de produits combustibles. Il est pris acte que l'analyse consolidée interviendra en phase construction.

Risque foudre

L'étude pré-opérationnelle est fournie en annexe du dossier de demande d'enregistrement. Elle a été réalisée par Duval Messien pour QCS Services et date d'octobre 2016.

Observations :

A de nombreuses reprises, dans son descriptif de l'installation, le bureau d'études signale qu'il n'a pas eu communication de certaines données.

Quelques exemples :

- Page 15 : « Personnel travaillant sur le site. Aucune information précise ne nous a été communiquée à ce sujet. Nous pouvons cependant supposer que le Bâtiment A (LOGISTIQUE) devrait être normalement occupé. »
- Page 17 : « Réseau de terre / liaisons équipotentielles. Aucune information ne nous a été communiquée à ce sujet. »
- Page 21 : « Risque d'incendie. Aucune information ne nous a été communiquée à ce sujet mais nous pouvons supposer, à juste titre, que le futur exploitant devrait être un logisticien (stockage, acheminement et distribution) de produits combustibles relevant notamment de la rubrique 1510 de la nomenclature des ICPE [...].
Étant donné le manque d'information disponible, par mesure de sécurité, nous avons considéré une énergie surfacique supérieure à 800 MJ/m², donc un risque d'incendie élevé. »

Il lui arrive donc de travailler sur des hypothèses et sur la base du principe de précaution. Le pétitionnaire (VIRTUO) n'étant pas le futur sous-occupant réel, il ne met pas son bureau d'études en situation d'émettre un avis technique éclairé. C'est très regrettable dans une procédure de consultation du public sur une installation classée.

Bruit et vibrations

On lit page 76 que

- « L'étude de l'état sonore initial du site a été réalisée le 26/10/16 par QCS SERVICES, avant la construction du bâtiment. Le lecteur pourra se reporter en partie « ANNEXES » pour consulter cette dernière. En dehors du trafic sur le site, et des essais hebdomadaires du groupe sprinkler, il n'y a pas d'autres sources notables de bruit prévu sur le site. Pour rappel, le groupe moto-pompe sera installé dans un local clos. » [...]
- « L'exploitant s'engage à réaliser des mesures du niveau du bruit et de l'émergence tous les 3 ans et 3 mois suivant la mise en service de l'installation. » [...]
- « Aucune vibration ne sera émise sur le site. »

Observations :

Les mesures acoustiques ont permis de déterminer le niveau sonore *actuellement* constaté sur site. Le pétitionnaire n'établit pas que l'activité ne générera aucun dépassement des niveaux d'émergence admissible : + 5 dB(A), le jour et + 3 dB(A), la nuit. Or, on peut déjà noter que le site suscitera des émissions sonores liées au trafic des PL (circulation et déchargement) et des VL, et à l'essai hebdomadaire du sprinkler (installation de détection d'incendie avec alarme et système d'extinction).

Qualité de l'air

Au vu des activités du site, les rejets atmosphériques polluants seront l'hydrogène (recharge des batteries), les particules et les sous-produits de la combustion de substances dérivées du pétrole (groupes électrogènes, sprinkleurs et circulation routière).

Observation :

Le site étant livré « en blanc », le pétitionnaire ne peut pas évaluer l'impact de sa future activité sur l'environnement. Par conséquent, le public est privé d'éléments d'appréciation sur les impacts réels de l'exploitation et sur les éventuelles mesures d'évitement, réduction, compensation. Quant à l'analyse des impacts cumulés avec les autres activités portuaires, elle est inexistante.

Fonctionnement du site : effectifs et amplitude d'ouverture

Le dossier mentionne (« à titre indicatif car le locataire du bâtiment n'est pas encore déterminé ») :

- Page 16 : « Le site est prévu pour *fonctionner essentiellement en 3*8 du dimanche 18h au samedi 22h20* mais pourra *ponctuellement fonctionner en 7j/7*. »
- Page 37 : « La consommation annuelle en eau est estimée à environ 1 275 m³ (sur la base de 50 L/j/personne *pendant 255 jours/an pour un effectif prévisionnel de 100 personnes*).

Observations :

- On peut en conclure que, a minima, le site fonctionnera 24h/24 et 6jr/7 (même le samedi jusqu'à 22h20 et le dimanche à partir de 18h). Il y aura donc des impacts diurnes et nocturnes, liés à l'activité sur le site et à la desserte du site (qui se fera uniquement par voie routière). Aucune quantification n'est disponible puisque les modalités d'exploitation par le « sous-occupant » ne sont pas dans l'objet de la procédure.
- Comment doit-on corrélérer l'indication « prévisionnelle » des effectifs avec l'indication de l'activité en 3*8 ? Est-ce un total de 100 personnes physiques maximum (réparties ensuite en 3*8) ou est-ce 100 personnes présentes en même temps (soit 300 personnes physiques pour une activité en 3*8) ? Est-ce que les conducteurs de poids lourds qui desserviront le site sont comptabilisés dans les 100 personnes ?

Desserte du site : circulation et stationnement

Le dossier précise que le site n'est pas un lieu de production, c'est un entrepôt de stockage qui génèrera des flux amont/aval. « Le site accueillera également des bureaux et des parkings. Il sera approvisionné par camions, et les marchandises seront également expédiées vers les différents clients par voie routière. Pour rappel, le locataire du bâtiment n'est pas encore déterminé. » [Page 16]

Observations :

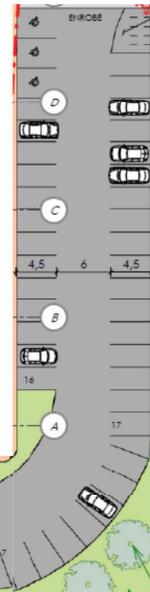
- Desserte par voie fluviale ? Le dossier n'indique pas de quai d'accès direct à la parcelle et n'évoque pas l'usage d'un accès indirect, via un emplacement portuaire proche de la parcelle. Est-ce à dire que l'occupant réel n'utilisera pas la voie fluviale alors qu'il s'implante dans un port ? Qu'est-ce que VIRTUO a mis ou mettra en œuvre pour en faire bénéficier ses futurs locataires ?
- Desserte par voie ferroviaire ? Le dossier n'évoque pas ce moyen de transport alors qu'un embranchement ferré arrive jusqu'à la parcelle limitrophe côté Est. Est-ce que cette opportunité a été étudiée afin d'être proposée à court ou moyen terme ?
- A priori, la desserte du site se fera donc uniquement par voie routière, ce qui va générer de nouvelles nuisances dans les villes riveraines.
A cet égard, la formulation des modalités d'accès au site par les poids lourds (PL) et les véhicules légers (VL) diffère selon les pièces du dossier :
 - Page 16 : « Le site est accessible depuis le quai de Rancy pour les PL et depuis la route de l'Ouest pour les VL. »
 - Page 26 : « Le site sera desservi par différentes voies d'accès : Au Nord, par le quai du Rancy, pour les pompiers l'entrée PL ; A l'Ouest, par la route de l'Ouest pour les pompiers, les VL et la sortie PL. »Le plan masse confirme que les PL entrent par le quai du Rancy et sortent par la route de l'Ouest alors que les VL entrent et sortent par la route de l'Ouest.
De ce fait, des PL peuvent desservir le site via le quai du Rancy, qui débouche sur la RD 30 (axe reliant le port à la ville de Saint-Maur, via le pont de Bonneuil).
- Or le dossier ne comporte aucune étude circulatoire puisque le pétitionnaire se retranche derrière la non désignation du sous-occupant et le caractère simplifié de cette procédure d'enregistrement. Il est impératif, pour apprécier les impacts de ce projet, de connaître le nombre de véhicules (PL et VL) qui desserviront ce site 24h/24 et 6j/7 (ponctuellement 7j/7) et d'estimer sur quelles voies ils se répartiront, notamment à Saint-Maur.

- En matière de stationnement, si l'on se réfère aux éléments graphiques du dossier (extraits ci-dessous), on observe que le site comportera 110 places VL, 6 places PL et 4 places petits porteurs, ainsi que 21 quais PL (de chargement-déchargement ?).

Les 110 places « VL » (véhicules légers) :

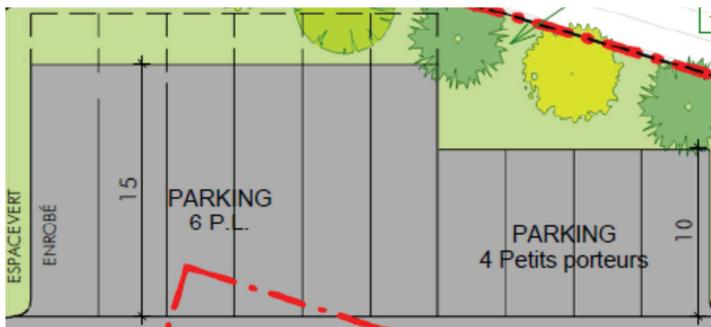
Le pétitionnaire prévoit un nombre de places de stationnement pour les VL qui est supérieur de 55 % au minimum requis par le PLU de Bonneuil-sur-Marne. Le calcul figure page 31. VIRTUO réalisera 110 places VL alors que le PLU en exige 71. Quelle est la raison de cette différence ? Comment s'explique le calcul par rapport à la SHON bureaux et à la SHON entrepôt qui semble inversé ?

En vue de quels effectifs de salariés, VIRTUO adapte-t-il son calcul ? Est-ce pour les 100 personnes évoquées plus haut ou pour davantage encore ?



[extrait du plan masse]

Les places de stationnement pour 6 « PL » (poids lourds) et 4 « petits porteurs » :

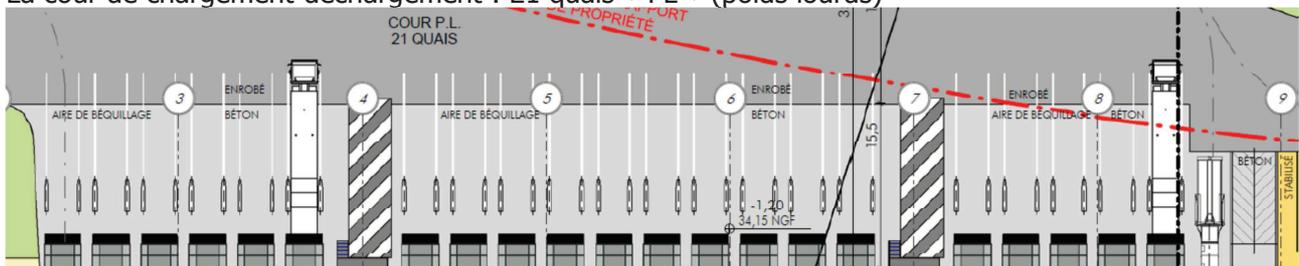


[extrait du plan masse]

La perspective du futur bâtiment (façade quai du Rancy et Darse Sud avec vue sur les accès aux 21 quais PL)



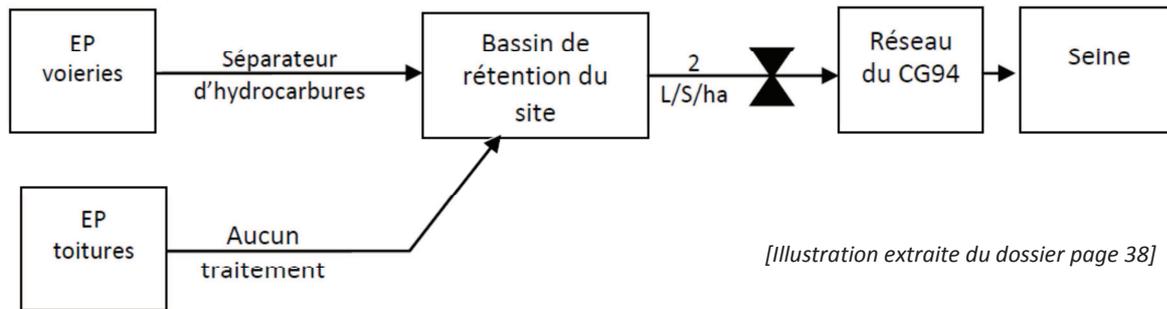
La cour de chargement-déchargement : 21 quais « PL » (poids lourds)



[extrait du plan masse]

- Dans ces conditions, combien de véhicules circuleront sur le site et les voiries adjacentes de la commune et des villes voisines ?
- Est-ce que le parking de 110 places VL est occupé à 100% en 3*8 ?
- Quel est le nombre de rotations de PL par jour ?

Gestion des eaux pluviales (issues des voiries et des toitures) et du bassin de rétention



[Illustration extraite du dossier page 38]

Le dossier indique ceci : «

- Page 27 : « Au sein du site, le réseau sera de type séparatif : les eaux usées et les eaux pluviales seront chacune récupérées dans des ouvrages distincts et les eaux pluviales seront distinguées entre eaux de voirie et eaux de toiture. Les eaux de toiture rejoindront directement le réseau d'eaux pluviales du CG94 alors que les eaux de voirie seront préalablement traitées par un séparateur d'hydrocarbures. »
- Page 37 : « Les eaux pluviales de toitures sont considérées comme non polluées du fait de l'absence légitime de trace d'hydrocarbures. »
- Page 70 : « Les eaux pluviales de toitures ; Etant donné l'activité de l'entrepôt, les premières ne devraient pas subir de dégradation particulière en ruisselant sur les toitures du bâtiment. »
- Le bassin de rétention est situé au sud-ouest de la parcelle. D'une capacité de 1 430 m³, il est destiné à recevoir les eaux pluviales (issues des voiries et des toitures) ainsi que les eaux d'extinction d'incendie et déversements accidentels. Il est déclaré dimensionné pour lisser l'apport d'eau d'un orage décennal et permet de réguler le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau à 2l/s/ha.
- Page 63 : « En cas de sinistre, l'ensemble des eaux et écoulements susceptibles d'être pollués sera récupéré et confiné sur le site. Les eaux d'extinction seront acheminées vers le bassin de rétention » qui est doté, en aval, d'une vanne d'obturation [automatique et manuelle]. « Pourront faire office de complément : les quais de chargement (175 m³) et la mise en charge du réseau d'eaux pluviales (25 m³), soit un volume de rétention total de 1 650 m³.
- Est également prévue la récupération et le traitement (par une entreprise extérieure) des boues issues des séparateurs d'hydrocarbures.

Observations :

- Les eaux pluviales de toiture sont considérées par VIRTUO comme d'un niveau de pollution qui n'engendrera pas de détérioration de la qualité d'eau. Or, ceci reste à démontrer en zone urbaine dense et en zone industrielle. Le postulat est donc discutable. De surcroît, « l'étude de la qualité de l'air autour du port de Bonneuil » réalisée par Airparif (décembre 2016) a noté au sujet des « poussière sédimentables », un « empoussièrement élevé localisé près des activités industrielles » notamment dans la « zone sud » (où se situera l'entrepôt VIRTUO).
- Le SDAGE (schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux) du bassin Seine-Normandie a fixé comme orientation de « limiter les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques ». Il est regrettable de constater, d'une part, que VIRTUO ne s'estime pas concerné au motif que le projet est soumis à enregistrement et non à autorisation et, d'autre part, que VIRTUO estime, malgré tout, son projet conforme au SDAGE en raison du dispositif ci-dessus exposé alors qu'il est insuffisant.
- Afin d'améliorer la gestion de l'eau, l'Agence portuaire de Bonneuil (propriétaire-bailleur) a fixé des objectifs dans son SADD 2007-2020 (schéma d'aménagement et de développement durable) et dans son Cahier des Prescriptions architecturales, paysagères et environnementales. Il est regrettable que le projet VIRTUO contribue si peu à la réalisation de cet engagement.
- En effet, de manière générale, sur la gestion de la ressource en eau et sur la préservation de sa qualité, il est regrettable de constater :
 - l'absence de réutilisation des eaux pluviales de toitures (pour arroser les espaces verts ou alimenter des sanitaires ou des aires de lavage de véhicule),
 - l'absence d'exploitation des eaux pluviales à la parcelle (infiltration dans le sol naturel, via des noues végétalisées par exemple),

- l'absence de pré-traitement des eaux de toiture (de type passage par un bassin de décantation) avant le bassin de rétention, ainsi que l'absence d'éventuel traitement secondaire de type phytoremédiation, et ce, en raison de la négation du niveau de pollution des eaux de toiture en zone industrielle urbaine dense et alors que l'espace le permettrait sur la parcelle.
- Néanmoins, à quoi fait référence le mot « noue », répété sur tout le pourtour *intérieur* du bâtiment dans le « plan masse » alors que le concept de « noue » ne figure pas dans le descriptif technique détaillé et que les espaces verts ne semblent pas en être équipés ?

Risque inondation

Le dossier indique que le site est soumis au PPRI (plan de prévention du risque inondation) de la Seine et de la Marne dans le département du Val-de-Marne. Le terrain figure en zone de submersion de 0 à 2m (pour partie entre 0 et 1m et pour partie entre 1m et 2m). Il relève de la zone orange « autres espaces urbanisés » (pour partie en orange foncé « aléas fort et très fort » et pour partie en orange clair « autres aléas »).

Pages 46 et 47 : « Le projet d'entrepôt ne prévoit pas la construction de sous-sols. Les clôtures de limite de propriété seront ajourées au sens du présent article. Le projet d'entrepôt étant au sein du Port de Bonneuil et jouissant de ses infrastructures, il peut être assimilé à une installation portuaire. Il respectera les dispositions prévues à l'article 2). En effet tous les volumes excavés seront compensés en sur-élevant le bâtiment, permettant ainsi de garantir la vitesse d'écoulement, la cote de la ligne d'eau, la capacité de stockage des eaux de crues pour la crue de référence (centennale). » [...]

« Les fondations et les parties de bâtiments construites sous la cote des P.H.E.C. sont réalisées avec des matériaux insensibles à l'eau. Les bâtiments peuvent résister aux tassements différentiels et aux sous-pressions hydrostatiques. » [...]

« La seule citerne présente sur site sera celle alimentant le groupe motopompe du système sprinklage. Elle sera installée dans le local sprinkler et il n'est pas attendu que celle-ci soit emportée par une crue. De même il n'est pas attendu que les récipients de produits dangereux installés dans la sous-cellule dédiée soit emportée par une crue. »

VIRTUO déclare aussi que les « *recommandations* [du PPRI] seront prises en compte »

Observations :

- Il est question dans les prescriptions du PPRI de la nécessité d'une « étude hydraulique » mais il n'est pas indiqué si elle a été réalisée par le pétitionnaire.
- Globalement, les surfaces imperméabilisées représentent 78% de la parcelle. Les parties non imperméabilisées se composent d'espaces verts (15,8%), de surfaces extérieures en revêtement stabilisé, dalle gazon ou gravillons (à hauteur de 3,1%) et du bassin de rétention (3,2%).
- Il est regrettable que l'imperméabilisation du site soit aussi importante alors que les surfaces dédiées au stationnement des 110 VL et réalisées en *enrobé* auraient pu être beaucoup plus perméables grâce à l'emploi de matériaux préconisés (dans son SADD) par l'Agence portuaire, comme le dallage Evergreen, les enrobés poreux,...
- Dans le dossier, le plan masse qui figure dans l'étude « risque foudre » d'octobre 2016 (page 13) comporte trois « bassins » dont la superficie est de 1 100 m², 177 m² et 147 m² ; ils sont situés dans les surfaces d'espaces verts. En revanche, le plan masse grand format (issu du dossier de permis de construire et joint à la demande d'enregistrement ICPE) ne comporte plus que le bassin de rétention de 1 100 m². Pour quelle raison les deux autres bassins ont-ils disparu ? Etaient-ce des noues ?

Phase travaux

Observation :

Quelles sont les modalités du chantier et quels seront les impacts circulatoires et sonores ?