



Mission régionale d'autorité environnementale

Île-de-France

**Avis en date du 21 juin 2019
de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France
sur le projet de l'îlot 3E de la ZAC Ivry Confluences à Ivry-sur-Seine (94)**

Synthèse de l'avis

Le présent avis porte sur le projet de construction de l'îlot 3E de la zone d'aménagement concerté (ZAC) « Ivry Confluences » à Ivry-sur-Seine (Val-de-Marne) et sur son étude d'impact datée d'avril 2019.

Sur une emprise de l'ordre de 6 400 m², le projet prévoit la réalisation d'un groupe scolaire, d'un gymnase et d'une résidence étudiante (280 logements), le tout développant près de 16 500 m² de surface de plancher.

Le projet, porté par la société d'économie mixte d'aménagement et de développement du Val-de-Marne (SADEV 94), a été soumis à évaluation environnementale par décision de l'autorité environnementale n°DRIEE-SDDTE-2019-008 du 15 janvier 2019.

Le présent avis est émis dans le cadre d'une procédure de demande de permis de construire.

Le projet s'implante au sein de la ZAC « Ivry Confluences » créée en 2010 sur près de 100 ha et qui prévoit notamment la réalisation de 525 600 m² de logements, de 650 000 m² d'activités, et de 130 000 m² d'équipements. De l'ordre de 14 000 habitants et de 18 000 emplois pourraient être accueillis dans le secteur à la suite de la réalisation de la ZAC, qui s'échelonne en trois phases d'ici 2022.

Les principaux enjeux identifiés sur le projet de construction de l'îlot 3E concernent les risques sanitaires, compte tenu des pollutions suspectées du sol en place et des eaux souterraines et des usages sensibles projetés, et, dans une moindre mesure, les risques d'inondations, le paysage et les déplacements.

À cet égard, la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) recommande :

- de réaliser, comme prévu dans le plan de gestion, des prélèvements de sols et de gaz de sols, à la fin des travaux de terrassement, puis des analyses de l'air intérieur des bâtiments construits et; en cas de teneurs en polluants mesurées plus importantes que prévu, d'adapter le plan de gestion et d'actualiser l'analyse des risques résiduels (ARR) ;
- de justifier le respect des principes directeurs du plan de prévention du risque d'inondation (PPRI), de présenter l'articulation du projet avec le plan de gestion du risque d'inondation (PGRI) et de présenter la gestion de crise de l'inondation par submersion ;
- de justifier la part des surfaces végétalisées dans le projet et d'en présenter les incidences en phase d'exploitation (aménités pour les usagers, îlot de chaleur, ...). ;
- de justifier la superficie des aires de stationnement pour vélos pour les logements étudiants au regard des dispositions du plan régional de déplacements urbains (PDUIF).

L'autorité environnementale formule par ailleurs d'autres recommandations dans l'avis détaillé ci-joint.

*Avis disponible sur le site Internet
de la direction régionale et interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie d'Île-de-France*

Avis de la MRAe Ile-de-France en date du 21 juin 2019 sur le projet de l'îlot 3E de la ZAC Ivry Confluence à Ivry-sur-Seine (94)

Préambule

Vu la décision du Conseil d'État n°400559 du 6 décembre 2017, venue annuler les dispositions du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 en tant qu'elles maintenaient le préfet de région comme autorité environnementale ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu les arrêtés du 12 mai 2016, du 19 décembre 2016, du 16 octobre 2017, 17 avril et 28 juin 2018 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu la décision du 12 juillet 2018 de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France, portant exercice de la délégation prévue à l'article 17 du décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable, abrogeant la décision du 2 mars 2017 sur le même objet ;

Vu la délégation de compétence donnée le 20 juin 2019 par la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France à Jean-Paul Le Divenah, son président, pour les dossiers dont l'avis doit être émis avant la prochaine réunion de la MRAe, le 4 juillet 2019, délégation qui concerne le projet d'aménagement de l'îlot 3E de la ZAC Ivry Confluences à Ivry-sur-Seine (94) ;

Sur la base des travaux préparatoires de la DRIEE, sur le rapport de Jean-Jacques Lafitte et après consultation des membres de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France, le présent avis prend en compte les réactions et suggestions reçues.

En application de l'article 20 du règlement intérieur du CGEDD s'appliquant aux MRAe, le délégataire cité 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.

Avis détaillé

1. L'évaluation environnementale

1.1 Présentation de la réglementation

Le système européen d'évaluation environnementale des projets est fondé sur la directive 2011/92/UE du 13 décembre 2011 modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement.

Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

Par suite de la décision du Conseil d'État n°400559 du 6 décembre 2017, venue annuler les dispositions du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 en tant qu'elles maintenaient le préfet de région comme autorité environnementale, le dossier a été transmis à la MRAe.

Compte tenu de ses caractéristiques (près de 16 500 m² de surface de plancher projetée), le projet, objet du présent avis, relevait de la procédure d'examen au cas par cas au titre de l'article R. 122-2 du code de l'environnement (rubrique 39¹).

Le projet a été soumis à évaluation environnementale par décision de l'autorité environnementale (préfet de Région) n°DRIEE-SDDTE-2019-008 du 15 janvier 2019, en considérant :

- *« que le projet intercepte un périmètre de protection de monument historique inscrit, les Tours Riboulet et que le projet présente donc un enjeu paysager, d'autant qu'il prévoit un bâtiment en R+3 ;*
- *que le site du projet est situé en zone bleue du plan de prévention des risques inondation de la Marne et de la Seine, soit des secteurs urbanisés situés en aléa faible à moyen où les constructions sont possibles sous certaines conditions ;*
- *que sur le site du projet ont été identifiés des pollutions aux métaux et aux hydrocarbures dans les sols et une pollution au tétrachloroéthylène (PCE) dans les eaux souterraines ;*
- *que le projet prévoit d'accueillir des usages sensibles d'un point de vue sanitaire ; (...)*
- *que ces enjeux d'inondation et de pollution sont susceptibles d'interagir entre eux (...). »*

A la suite de cette décision, la MRAe a été saisie, le 23 avril 2019, pour avis sur le projet et sur son étude d'impact, par le préfet du Val-de-Marne (unité départementale de la direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement - DRIEA)², dans le cadre d'une procédure de permis de construire sollicité par la SADEV 94.

¹ 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 comprise entre 10 000 et 40 000 m².

² Le projet est situé dans le périmètre de l'opération d'intérêt national (OIN) « Orly Rungis Seine Amont ». Le préfet est compétent pour délivrer les permis de construire dans le périmètre de l'OIN.

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

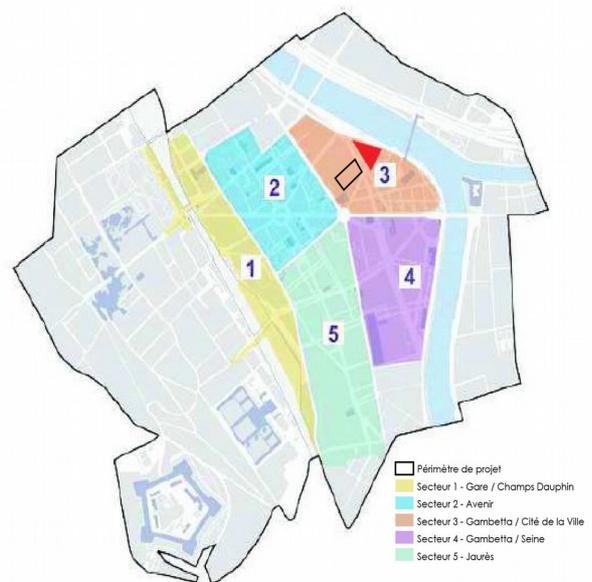
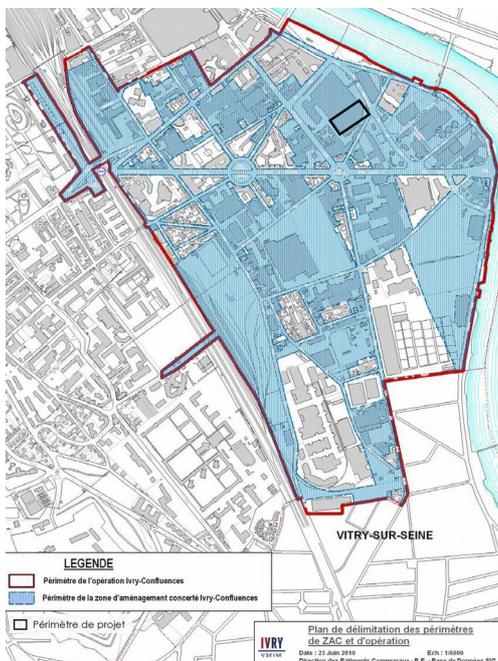
L'avis de l'autorité environnementale vise à éclairer le public sur la qualité de l'étude d'impact et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, conformément à la directive 2011/92/UE modifiée.

À la suite de la consultation du public, cet avis est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'autoriser ou non le projet.

1.3. Contexte et description du projet

Le projet est localisé à Ivry-sur-Seine, commune de 58 600 habitants située dans le département du Val-de-Marne et jouxtant Paris. La commune d'Ivry-sur-Seine fait partie de l'Établissement Public Territorial « Grand Orly Seine Bièvre » (670 000 habitants).

Le projet s'implante sur l'îlot 3E du secteur 3 « Gambetta / Cité de la Ville » de la ZAC « Ivry Confluences ». L'îlot 3E est situé au nord-est de la ZAC, au 6 rue Galilée, sur une partie de l'ancien site du Bazar de l'Hôtel de Ville (BHV), démoli en 2012.



³ En rouge vif, l'îlot 3H



Figure 3 Plan de situation (Source : Étude d'impact – p. 23)



Figure 4 - Photographie aérienne du site après démolition (Source : étude d'impact p.15)

La ZAC, créée en 2010 et en cours de réalisation, est située entre la Seine et une voie ferrée où circule la ligne C du RER, et s'étend sur 98 ha au sein d'une opération couvrant 145 hectares. Elle prévoit la réalisation de 525 600 m² de logements, de 650 000 m² d'activités, et de 130 000 m² d'équipements, ainsi qu'un réseau viaire et des espaces publics (dont le parc de la Confluence qui s'étendra sur 3,5 hectares). De l'ordre de 14 000 habitants et de 18 000 emplois pourraient être accueillis dans le secteur à la suite de la réalisation de la ZAC, qui s'achèvera d'ici 2022 ou 2025, selon différents passages de l'étude de l'impact.

La ZAC porte sur un secteur identifié par le schéma directeur de la région Île-de-France 2013-2030 (SDRIF), comme un quartier à densifier dans le secteur d'une gare.

Futur pôle de développement de la ville d'Ivry, la ZAC « Ivry-Confluences » vise à :

- favoriser la mixité des fonctions : habitats, bureaux, activités et équipements publics,
- soutenir et accompagner la fonction économique du quartier,
- proposer une organisation de l'espace adossée à la création d'espaces publics de qualité et structurants,
- reconquérir les bords de Seine,
- conforter ou créer de nouvelles centralités de quartier,
- créer les conditions d'un meilleur cadre de vie et d'environnement pour les habitants et les usagers du quartier.

Cette ZAC a été créée par arrêté préfectoral⁴ du 28 octobre 2010 et son aménagement a été confié par la commune d'Ivry-sur-Seine à la (SADEV 94 en décembre 2010. Les évolutions de la ZAC (situation d'origine, projet de 2018 et opérations déjà réalisées) sont présentées en partie 2 de l'étude d'impact. Le programme des équipements publics de la ZAC approuvé le 28 juin 2012 prévoit la réalisation de groupes scolaires et d'un équipement sportif structurant.

Le projet du lot 3E développe, sur une parcelle de 6 400 m², une surface de plancher (SdP) de 16 500 m², reposant sur la programmation suivante :

- un groupe scolaire sur 5 696 m² de SdP (750 élèves), dont une école maternelle de 10 classes, une école élémentaire de 15 classes, un espace restauration et un centre de loisirs ;
- un gymnase sur 2 143 m² de SdP ;
- une résidence étudiante sur 8 339 m² de SdP (280 logements allant du T1 au T2) ;
- des commerces (270 m² de SdP).

Le groupe scolaire se développe au sud de la parcelle sur 5 niveaux avec vue sur la place publique s'ouvrant sur le futur parc, le gymnase au centre de la parcelle sur 2 niveaux et la résidence étudiante est divisée en 2 bâtiments (un bâtiment A à R+13 à l'est, vers la Seine et un bâtiment B à R+9 à l'ouest).

Le projet prévoit par ailleurs la création de 1 056 m² de surface végétale pondérée, soit 16,44 % de l'emprise du projet (p 130).

Enfin, l'offre de stationnement est composée de 32 places pour les voitures et de 160 m² de locaux pour vélos .



Figure 5 : Elévation des bâtiments - Source : Étude d'impact – p.19



Figure 6 : vue des bâtiments en perspective
Source : Étude d'impact – p.18

La durée des travaux est estimée à 24 mois, avec un démarrage des travaux des bâtiments prévu au 3^e trimestre 2019 et une réception au 3^e trimestre 2021.

Selon l'étude d'impact, le chantier du lot 3E respectera les prescriptions de la charte d'organisation des chantiers de la ZAC, qui a pour objectifs de définir l'organisation et la coordination des différents chantiers.

⁴ L'étude d'impact de la ZAC produite à l'appui du dossier de création a fait l'objet en septembre 2010 d'un avis tacite d'autorité environnementale du préfet de région.

2. Enjeux environnementaux

Les observations ci-après portent sur les enjeux les plus prégnants du projet, notamment ceux ayant conduit à soumettre le projet à évaluation environnementale (cf. décision précitée).

Pour la MRAe, les principaux enjeux environnementaux à prendre en compte pour ce projet sont, les risques sanitaires, compte tenu des pollutions observées et des usages sensibles, ainsi que le risque d'inondation, le paysage et les déplacements.

Dans chaque enjeu environnemental, sont examinés l'état initial du site puis les impacts potentiels du projet. Dans ce qui suit, la MRAe émet des recommandations visant à préciser l'évaluation des incidences et à conforter la démarche d'évaluation environnementale et de prise en compte de l'environnement mise en œuvre dans le cadre de ce projet.

Paysage – Patrimoine

Le projet avec notamment un immeuble en R+13, s'inscrit dans un secteur urbain qui connaît une profonde requalification : sur 145 hectares principalement occupés par des friches industrielles, la ZAC prévoit en effet de développer plus d'un million de mètres carrés de surface de planchers. C'est donc la perception de ce « morceau » de ville dans le paysage qui va changer notablement, tant localement qu'à l'échelle du grand paysage de la vallée de la Seine.

L'étude d'impact indique (p 120) que l'adaptation des hauteurs des bâtiments s'est faite au regard de l'insertion urbaine du projet et notamment à l'interface avec le tissu pavillonnaire, avec l'abaissement du bâtiment de logements B1 en R+9 permettant d'éviter de porter ombre aux constructions voisines et l'augmentation de la hauteur du bâtiment de logements A situé en face de la chaufferie urbaine, passant de R+11 à R+13.

Le projet est par ailleurs situé dans le périmètre de protection des « Logements d'Électricité de France » (également appelés « Tours Riboulet ») inscrits aux monuments historiques par arrêté du 11 juillet 2003 (et labellisés patrimoine du 20ème siècle)⁵ : le permis de construire du projet sera en conséquence soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Compte tenu du potentiel archéologique de la ZAC Ivry-Confluences, des fouilles archéologiques préventives ont été réalisées en 2017 au droit du site des anciens entrepôts du BHV. Selon l'étude d'impact, la direction régionale des affaires culturelles d'Île-de-France a confirmé que le site est libéré de toute contrainte archéologique. Le projet n'est donc pas susceptible de porter atteinte à la conservation du patrimoine archéologique.

Inondation

Le projet est situé en zone bleue du plan de prévention du risque inondation (PPRI) de la Marne et de la Seine (« secteurs urbanisés, quels que soient les aléas » où les constructions sont autorisées sous certaines conditions). Le site du projet est soumis à un aléa de submersion supérieur à 2 m et à un risque important de remontée de nappe. Un système de murettes de protection face aux crues inférieures ou égales à une période de retour de 50 ans est édifié le long des berges de Seine⁶.

⁵ Plusieurs autres bâtiments répertoriés au titre des monuments historiques sont situés à proximité du projet comme les « Restes de l'ancien Château de Conflans » la manufacture des Cèllets ou encore l'Hôpital Charles Foix mais leurs périmètres de protection l'interceptent pas celui du projet.

⁶ Cahiers des charges de la ZAC (pièce PC30), p 4

La MRAe note que les prescriptions du PPRI sont présentées dans l'étude d'impact (p 180) comme respectées, car intégrées dans la conception du projet.⁷

La prise en compte du PPRI a donné lieu à l'intégration des mesures constructives suivantes (p 118) :

- le sous-sol n'est destiné qu'au parking et au vide sanitaire;
- aucun local technique n'est prévu au sous la cote PHEC;
- les niveaux fonctionnels sont situés au minimum de la voirie projetée dans le cadre de la ZAC. Certains seront donc inondables en cas de submersion par la Seine, la voirie projetée étant située sous le niveau des PHEC⁸ ;
- les logements sont localisés au dessus de la côte PHEC +20 cm.

Toutefois, l'étude d'impact ne rappelle pas les principes du PPRI, alors que ces principes étaient rappelés dans l'étude d'impact du projet sur l'ilot 3 H voisin ayant fait l'objet d'un avis de la MRAe rendu le 27 juin 2018 :

- 1er principe : ne pas augmenter significativement le nombre d'habitants dans les zones inondables soumises aux aléas forts et très forts.
- 2ème principe : réglementer strictement les établissements sensibles qui accueillent de façon permanente des personnes non valides, des malades, des personnes âgées ou des enfants dans les zones inondables soumises aux aléas forts et très forts.
- 3ème principe : ne pas dégrader les conditions d'écoulement et d'expansion des crues.
- 4ème principe : mettre les surfaces habitables des constructions nouvelles hors d'eau par rapport à la crue de référence.
- 5ème principe : tolérer pour les activités économiques et les établissements non sensibles le niveau de plancher sous le niveau de la crue de référence sous réserve du respect de prescriptions particulières pour des éléments pouvant entraîner des risques.

L'étude d'impact ne présente pas l'articulation du projet avec le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) 2016-2021 du bassin Seine Normandie, arrêté le 7 décembre 2015.

Le projet accueille les habitants de 280 logements en zone à aléas importants. L'étude d'impact ne comporte pas d'analyse sur la gestion de crise de l'inondation par submersion et sur la possibilité de maintenir ou non les habitants dans les immeubles en cas d'inondation du site, et dans quelles conditions.

Pour la complète information du public, la MRAe recommande :

- ***de justifier le respect des principes directeurs du PPRI dans le projet ;***
- ***de présenter l'articulation du projet avec le PGRI ;***
- ***de présenter la gestion de crise de l'inondation par submersion.***

La MRAe rappelle qu'une autorisation au titre de la loi sur l'eau a été délivrée à la SADEV 94 à l'échelle de la ZAC (arrêté initial 2011/3925 du 23 novembre 2011, modifié par arrêté 2013/419 du 6 février 2013). Il revient donc à la SADEV 94 de s'assurer que l'ensemble des dispositions de cet arrêté sont respectées par le présent projet (ce qui n'est pas développé dans l'étude d'impact) et que la réalisation des différents projets de la ZAC ne conduise pas en cumulé à dépasser les seuils de cette autorisation.

La MRAe recommande de présenter dans l'étude d'impact les dispositions adoptées dans le projet pour garantir le respect de l'autorisation loi sur l'eau de la ZAC

⁷ Toutefois le dossier fait état d'une armoire SSI (système de sécurité incendie) localisée en rez-de-chaussée à 1 m au-dessus du sol dans le respect de la réglementation incendie (p.119).

⁸ Le nivellement des aménagements de la ZAC a été conçu au plus près du terrain naturel,

Pollution du site

Le projet est situé à l'intérieur de l'ancien site du Bazar de l'Hôtel de Ville (BHV dont les bâtiments sont aujourd'hui entièrement démolis. S'agissant d'une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) soumise à autorisation pour la rubrique 1510 (entrepôts couverts), une démarche de cessation d'activité a été initiée par le BHV (dans la perspective d'une utilisation de commerces et de bureaux). L'étude d'impact précise (p 36) que la procédure de cessation d'activité n'est pas close⁹.

Les activités passées du BHV (et les activités industrielles antérieures sur ce site avec l'apport de mâchefers) étant susceptibles d'avoir contaminé les sols et les eaux souterraines, en tenant compte de l'implantation désormais projetée d'un groupe scolaire, la SADEV 94 a initié des investigations complémentaires à l'échelle de l'îlot 3E pour la réalisation d'un plan de gestion intégrant un audit environnemental du sous-sol, la définition des mesures de gestion et d'une analyse des risques résiduels (ARR) prédictive afin de vérifier la compatibilité du site avec le projet. Un audit environnemental du sous-sol a notamment été réalisé en mars 2018. Ces investigations interviennent à la suite, d'une part, des études environnementales déjà réalisées au droit de l'ancien site du BHV dans le cadre de la cessation d'activités et, d'autre part, des fouilles archéologiques menés récemment sur le site.¹⁰

D'après cet audit, ont été identifiés, dans les gaz du sol, une contamination significative par les solvants chlorés et plus précisément par le perchloroéthylène (PCE) et, dans les eaux souterraines, un risque significatif de dégazage de solvants chlorés. Les teneurs relevées pour les composés organo-halogénés volatils (COHV) sont supérieures à la valeur de référence : de l'ordre de 1 650µg/m³ (piézair PzG3E-1) et de 2 460µg/m³ (piézair PzG3E-2) contre une valeur de référence de 250µg/m³. Pour sa bonne compréhension par le public, l'étude d'impact mérite d'être complétée par un rappel du référentiel utilisé.

L'audit conclut (p 42) qu'il « *est pertinent de considérer que le PCE présent dans les gaz du sol au droit du site est directement lié au dégazage de la nappe alluviale dont la pollution par ce composé est connue au droit de ce secteur d'Ivry. Ainsi, les résultats montrent le dégazage significatif de la nappe alluviale de la Seine, pour le tétrachloroéthylène (PCE), vers les gaz du sol*

Il peut de ce fait être suspecté une problématique de transfert significatif de composés volatils depuis le milieu souterrain, dont le composé majoritaire est le PCE, vers les futurs bâtiments du lot 3E, susceptible de dégrader la qualité chimique de l'air ambiant dans les espaces clos fréquentés de ces bâtiments.».

La MRAe note que le plan de gestion des terres impactées, réalisé conformément à la réglementation (note ministérielle du 19/04/17 relative aux sites et sols pollués - mise à jour des textes méthodologiques de gestion des sites et sols pollués de 2007), s'est traduit par la mise en œuvre de mesures ayant conduit à faire évoluer le projet (le sous-sol n'est désormais destiné qu'au parking et au vide sanitaire ; le groupe scolaire est réalisé sur pilotis sans contact avec les sols et sous-sols) ainsi que par la définition de mesures de suivi qui sont développées en partie 5 de l'étude d'impact (ces mesures sont synthétisées dans la figure ci-après) :

- un suivi de la qualité des eaux souterraines de la nappe et des gaz au sol est prévu pendant au moins 4 ans après la livraison du projet;
- en lieu et place d'une ARR à la réception des fouilles et d'une mise à jour de l'ARR post travaux qui ne semblent pas opportunes dans la mesure où il n'y aura pas de

⁹ « A ce jour, la procédure de cessation d'activité n'a pas été finalisée par l'administration car le mémoire de réhabilitation (plan de gestion) prévoyait l'excavation de mâchefers dans le cadre du projet de réaménagement du site, ce qui constituait une mesure de gestion qui n'a pas été mise en œuvre à ce jour.

Les travaux d'aménagement de la partie Est du site sont en cours et vont permettre la purge d'une partie de mâchefers »

¹⁰ Des fouilles archéologiques menées par l'INRAP ont été réalisées, de 2 à 3 m de profondeur, sur la majeure partie du site. Ces travaux ont conduit à l'extraction de sols superficiels : un volume d'environ 9 000 m³ a été extrait. Un contrôle de la qualité chimique de ces terres est prévu en vue d'un éventuel réemploi sur le site.

contact cutané entre les terres et les usagers du site, et étant donné que le risque provient du dégazage de la nappe, il est prévu de réaliser des analyses en parois et fond de fouille après terrassement pour vérifier la qualité des sols ;

- une analyse de la qualité de l'air intérieur est prévue à la livraison du bâtiment dans le centre de loisir et les salles de classe afin de confirmer les résultats des EQRS.

La responsabilité de leur mise en œuvre reviendra à la SADEV 94 puis, ultérieurement, à la ville d'Ivry-sur-Seine.

La MRAe recommande :

- **de réaliser comme prévu dans le plan de gestion des prélèvements de sols et de gaz de sols, à la fin des travaux de terrassement puis des analyses de l'air intérieur des bâtiments construits**
- **en cas de teneurs en polluants mesurées plus importantes que prévu d'adapter le plan de gestion et d'actualiser l'analyse des risques résiduels (ARR)**

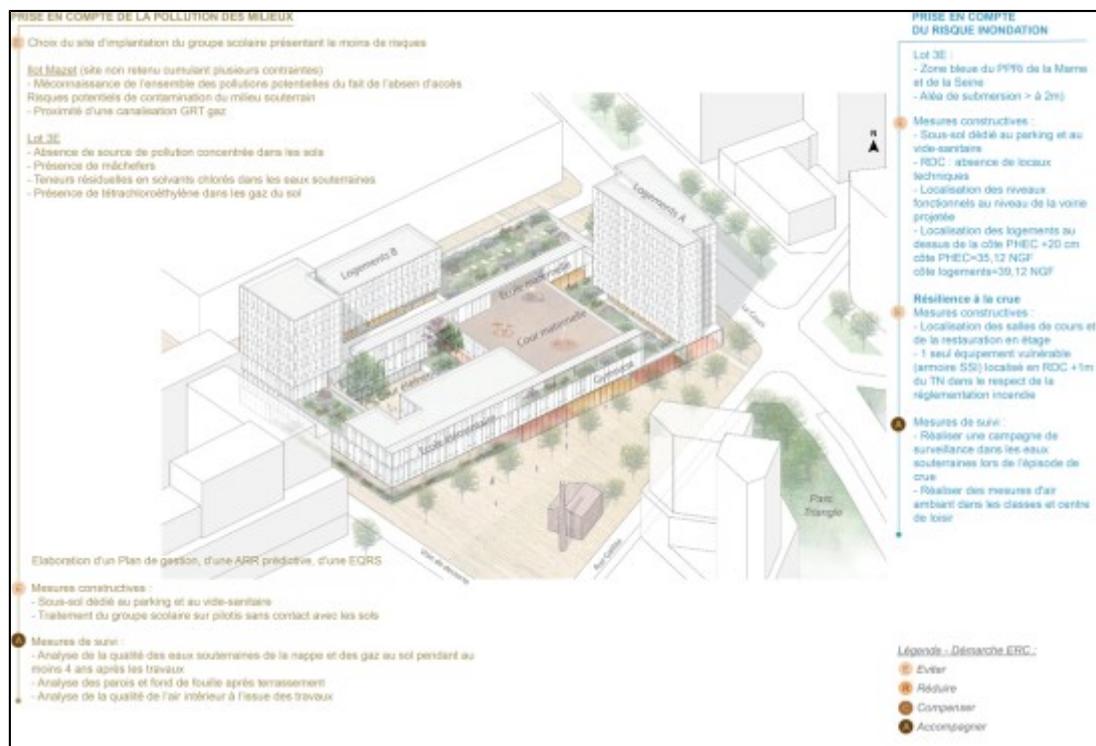


Figure 7 - Prise en compte de la pollution des milieux et du risque d'inondation - Source : Étude d'impact (p 119)

3. Justification du projet

Le projet développé sur l'îlot 3 E s'inscrit dans le cadre du programme des équipements publics de la ZAC approuvé par délibération du 28 juin 2012 qui prévoit la réalisation de groupes scolaires et d'un équipement sportif structurant.

L'étude d'impact ne présente pas le dossier de réalisation de la ZAC et notamment son contenu pour l'îlot 3E et les évolutions que ce contenu a pu connaître. Elle n'évoque pas l'étude d'impact de la ZAC réalisée en 2010 et notamment ses développements pouvant concerner l'îlot 3E. Des compléments méritent d'être apportés sur ces points.

L'étude d'impact rappelle (p 115) que pour faire face à un besoin à court terme en équipement scolaire dans cette partie de la ZAC, il a été demandé à la SADEV 94 d'étudier la création d'un groupe scolaire, capable d'accueillir 25 classes, associé à un équipement sportif de 330 places et que le choix d'implantation du groupe scolaire a dû répondre à plusieurs impératifs (livraison au plus tard à la rentrée 2021, terrain d'une superficie d'au moins 6 000 m² sous la maîtrise foncière de la SADEV 94 au plus tard à l'automne 2019) qui ont conduit à identifier deux sites potentiels au sein de la ZAC Ivry-Confluences : l'îlot Mazet situé dans le secteur 4 en bord de Seine et le lot 3E.

La circulaire du 8 février 2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles recommande d'éviter la construction d'établissement scolaires sur des sites pollués, notamment lorsqu'il s'agit d'anciens sites industriels et d'étayer l'impossibilité de l'éviter par un bilan des avantages et des inconvénients des différentes options de localisation. Or les deux sites retenus sont pollués.

L'étude d'impact expose p 116 et suivantes que le lot 3 E est celui des deux sites retenus qui présente le moins de risques sanitaires compte tenu des activités accueillies dans le passé sur le site du BHV ne faisant pas suspecter des risques significatifs de contamination du futur établissement,

Le PLU d'Ivry-sur-Seine a fait l'objet d'une cinquième modification en 2018 pour le rendre compatible avec l'aménagement de la ZAC Ivry-Confluences. Selon l'étude d'impact (p 85), le projet 3E, « *intègre la modification en cours du PLU d'Ivry* » qui porte notamment sur l'article 13 (réduction de la surface végétale pondérée minimale de 30% à 15%) et article 12 (intégration d'objectifs de création de places de stationnement vélo pour les équipements publics pour respecter les objectifs du PDUIF).

Le projet comporte la création d'environ 1 056 m² de surface pondérée végétalisée, soit seulement 16,44 % de l'emprise de la parcelle¹¹.

L'étude d'impact (p 130) comporte un tableau de calcul de cette surface, mais n'explique pas la méthode de calcul utilisée. La notion de « pleine terre » n'est pas précisée (il ne s'agit pas, au vu des plans, de terrain naturel) et le coefficient 1,5 affecté aux espaces de « pleine terre » en amplifie l'importance par rapport à la réalité physique.

La part de ces espaces accessible aux usagers (élèves et étudiants) mérite d'être précisée ainsi que les aménités offertes par des espaces peu végétalisés et pouvant constituer des îlots de chaleur, notamment pour des cours de récréation.

La MRAe recommande de justifier la part des surfaces végétalisés dans le projet et d'en présenter les incidences en phase d'exploitation (aménités pour les usagers, îlot de chaleur, ...).

L'offre de stationnement (32 places pour les voitures¹² et 160 m² de locaux pour vélos¹³), mérite une justification au regard des pratiques attendues des usagers (parents d'élèves ; sportifs, étudiants, personnels des établissements) dans le respect des dispositions réglementaires¹⁴. À cet égard, la superficie des aires de stationnement pour vélo pour les logements étudiants est inférieure au seuil défini par le plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF). Par ailleurs, l'affirmation (p 151) de l'étude d'impact selon laquelle « *l'offre de stationnement incitera le report modal vers les transports en commun, les*

¹¹ Une superficie différente (968 m²) est indiquée p 177. Une clarification est donc nécessaire.

¹² 31 pour la résidence pour étudiants et 1 pour des personnes à mobilité réduite (école et gymnase).

¹³ 56,5 m² pour le gymnase, 60 m² pour la résidence pour étudiants, 38 places pour le groupe scolaire.

¹⁴ Le PDUIF et l'arrêté du 13 juillet 2016 modifié par l'arrêté du 3 février 2017 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation imposent un local vélo de minimum 0,75 m² par logement pour les logements allant jusqu'à 2 pièces, soit, pour le présent projet, au minimum 210 m² (280 logements × 0,75 m²) contre seulement 60 m² projetés.

modes doux, ou l'auto-partage » doit pour la MRAe être mise en relation avec l'offre de stationnement du projet, en particulier pour les deux roues, motorisés ou non.

La MRAe recommande de justifier la superficie des aires de stationnement pour vélos pour les logements étudiants au regard des dispositions du PDUIF qui prescrivent un emplacement minimal de 0,75 m² par logement de moins de deux pièces.

Le projet sera raccordé au réseau de chaleur urbain de la ville Ivry-sur-Seine (alimenté à 50% par géothermie) pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire.

L'absence d'exploitation d'énergie renouvelable produite sur le site du projet est justifiée dans l'étude d'impact, d'une part, parce que la ville d'Ivry a expérimenté dans le passé plusieurs pistes (notamment le recours à l'eau chaude sanitaire solaire pour le groupe scolaire Guy Mocquet) ayant soulevé des difficultés (problème de stockage de l'énergie, surcoût de maintenance...) et conduit à leur abandon et, d'autre part, parce que les 3 composantes du programme (groupe scolaire, résidence étudiante et gymnase) « fonctionnent sur le même rythme » (p 136) Cette seconde raison mérite d'être développée .

4. Information, consultation et participation du public

Le présent avis doit être joint au dossier de participation du public par voie électronique prévue à l'article L.123-19 du code de l'environnement.

Conformément à l'article L.122-1 du code de l'environnement, le présent avis 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 la participation du public par voie électronique prévue à l'article L.123-19. 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.

L'avis de la MRAe est disponible sur le site Internet de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France ainsi que 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,
son président délégué

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jean-Paul Le Divenah', is written over a faint circular stamp.

Jean-Paul Le Divenah