



Mission régionale d'autorité environnementale

Île-de-France

**Avis en date du 21 novembre 2018  
de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France  
sur le projet de construction d'un ensemble immobilier mixte situé à  
Ivry-sur-Seine (Val-de-Marne)**

**Synthèse de l'avis**

Le présent avis porte sur le projet de construction d'un ensemble immobilier mixte (résidence hôtelière, résidence de tourisme d'affaires, résidence senior et résidence étudiants) dénommé Urbanivry situé à Ivry-sur-Seine (Val-de-Marne), sur le quai Marcel Boyer.

Le projet porte sur la construction de deux bâtiments, de hauteur maximale R+13 sur un niveau de sous-sol. Il développe une surface de plancher (SDP) d'environ 23 500 m<sup>2</sup> sur un terrain d'assiette de 7 097 m<sup>2</sup>. Il comprend également la création d'une voie publique.

Le projet prévoit la réalisation de 780 chambres réparties entre une résidence pour personnes âgées (114 logements), une résidence pour étudiants (240 logements), une résidence pour tourisme d'affaires (197 chambres) et un hôtel (175 chambres), ainsi que 1200 m<sup>2</sup> de bureaux et 82 places de parking sur un niveau de sous-sol.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) pour ce projet concernent :

- les déplacements, les pollutions sonores et atmosphériques ;
- le risque d'inondation par débordement de la Seine et par remontée de nappe ;
- la pollution des sols ;
- le paysage et la protection des sites.

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

- compléter le diagnostic de pollution de l'air et préciser les mesures prises pour limiter l'impact des pollutions atmosphériques et des nuisances sonores sur les utilisateurs du projet et les modalités de leur suivi.
- réaliser les mesures complémentaires de diagnostic du sol et des gaz du sol au droit des parcelles non accessibles lors de la réalisation de l'étude de pollution et compléter l'analyse de l'impact des pollutions des sols en fin de travaux.
- préciser les mesures prises, au vu du risque d'inondation, pour la résidence senior.

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

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

# 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.

Le projet de construction d'un ensemble immobilier mixte situé 12 quai Marcel Boyer à Ivry-sur-Seine (Val-de-Marne), qui entre dans la catégorie des projets relevant de la procédure d'examen au cas par cas au titre de l'article R122-2 du code de l'environnement (rubriques 6a° et 39°)<sup>1</sup>, a été soumis à étude d'impact par décision de l'autorité environnementale n°DRIEE-SDDTE-2017-199 du 12 octobre 2017.

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

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

Le présent avis est rendu dans le cadre de la demande de permis de construire. Il porte sur l'étude d'impact datée de juillet 2018.

À la suite de la phase de concertation, 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**

#### **1. Contexte du projet**

Le présent avis porte sur le projet de construction dénommé URBANIVRY situé au 12 quai Marcel Boyer à Ivry-sur-Seine (Val-de-Marne), porté par la société Heracles Investissement (Paris). Le projet comprend un ensemble immobilier mixte de deux bâtiments, comprenant un hôtel, une résidence de tourisme d'affaires, une résidence senior, une résidence pour étudiants ainsi que des bureaux.

Le projet s'implante dans un quartier dédié aux activités tertiaire, commerciale, industrielle et à proximité d'un équipement public de valorisation des déchets géré par l'Agence métropolitaine des déchets ménagers (SYCTOM). Le secteur est marqué par de nombreuses et importantes infrastructures de transport. Ce territoire fait l'objet de

<sup>1</sup> Le projet est soumis aux rubriques 6 a « Construction de routes classées dans le domaine public routier de l'Etat, des départements, des communes et des établissements public de coopération intercommunale non mentionnées aux b) et c) de la colonne précédente» et 39 a « 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 m<sup>2</sup>» du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement.

nombreuses mutations en cours ou en projet, dont certaines en périphérie immédiate du projet, notamment :

- au nord-ouest, la RD19 quai Marcel Boyer séparée de l'autoroute A4 par la Seine, voie qui fera l'objet d'une requalification dans le cadre notamment de l'arrivée du transport en commun en site propre « TZen 5 » ;
- à l'est, la zone d'activité concertée (ZAC) « Ivry confluences » (145 hectares, 11 à 14 000 habitants, pôle universitaire), qui vise la reconversion de cet ancien site industriel en futur pôle urbain et économique et où est prévue la création d'une gare du métro 10 dans le cadre de son prolongement en 2030 ;
- au sud-ouest, le centre de traitement et d'incinération des déchets ménagers SYCTOM (modernisation prévue entre 2018 et 2027, prévoyant notamment la création d'un tunnel entre l'usine et une plate-forme fluviale et l'augmentation de surface d'emprise au sol et de hauteur des bâtiments) ;

Pour justifier le projet, l'étude d'impact s'appuie sur un certain nombre d'orientations d'aménagement, notamment :

- identifier et rendre visible le territoire, développer une offre foncière et immobilière adaptée dans le périmètre stratégique « Avenir-Gambetta à Ivry-sur-Seine et les Bords de Marne à Alfortville » de l'opération d'Intérêt National Orly Rungis Seine Amont,
- densifier un espace urbanisé d'ores et déjà bien desservi ou devant l'être à terme, selon le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France 2013-2030 (adopté par la région le 25 octobre 2013),
- réaménager le quai Marcel Boyer (cohabitation entre voies de circulation, parcours piétons et voies cyclables, et création de la ligne de bus T Zen 5 en TCSP), créer une circulation piétonne pour assurer le lien nord-sud et un faisceau paysager ouvert sur le fleuve, selon l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Ivry Port Nord » défini par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Ivry-sur-Seine modifié le 27 juin 2017.

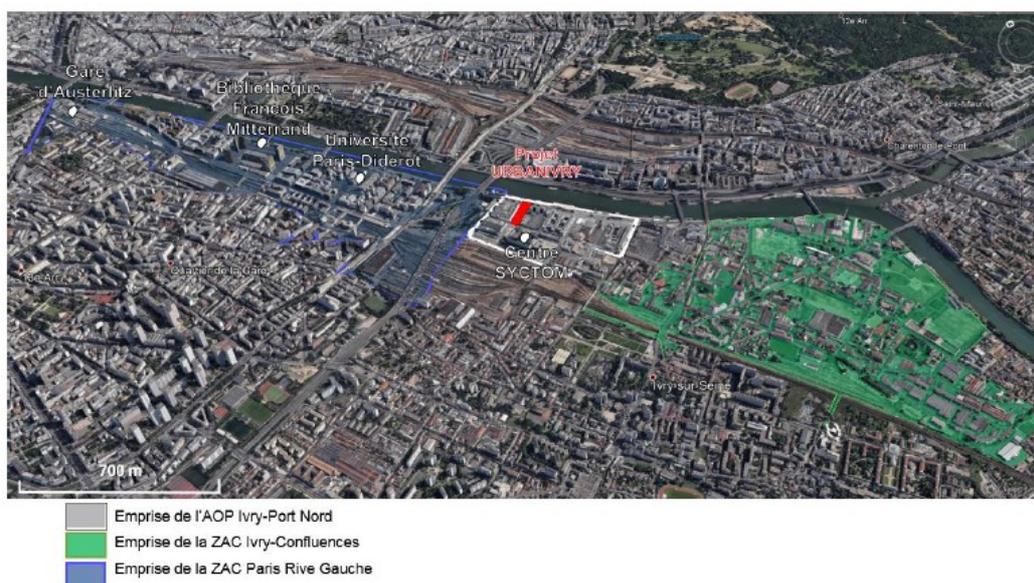


Figure 5 : Localisation du projet URBANIVRY à l'interface des projets de développement territoriaux (Fond de plan : géoportail)

Localisation du projet URBANIVRY (EI p.29)



Figure 4 : Emprises du projet URBANIVRY (Fond de plan : ARCHIKUBIK)

Emprise du projet (EI p.21)

## 2. Opérations prévues dans le projet

Le projet porte sur la construction de deux bâtiments, le bâtiment A de hauteur R+1 à R+13 sur un niveau de sous-sol et le bâtiment B de hauteur R+9. Il développe une surface de plancher (SDP) d'environ 23 500 m<sup>2</sup> sur un terrain d'assiette de 7 097 m<sup>2</sup>. Il comprend également la création d'une voie publique de 140 mètres de long reliant la rue François Mitterrand et le quai Marcel Boyer.



Plan masse du projet URBANIVRY (EI p.87, extrait)



**Figure 29 : Perspective du projet vue depuis le quai Marcel Boyer (Source : HERACLES INVESTISSEMENT)**

*Perspective du projet depuis le quai Marcel Boyer (EI p.90)*

Le projet de construction comprend la réalisation de 780 chambres et de 1200 m<sup>2</sup> de bureaux répartis comme suit :

- dans le bâtiment A en R+13 orienté vers le quai Boyer : une résidence pour personnes âgées de 114 logements, du studio au 3 pièces, entre les niveaux RDC et R+4, une résidence pour étudiants de 240 logements du studio au 2 pièces, entre les niveaux R+5 et R+10, une résidence pour tourisme d'affaires de 98 chambres (du R+10 au R+13), 1200 m<sup>2</sup> de bureaux (du RDC au R+1), et 82 places de parking sur un niveau de sous-sol ;
- dans le bâtiment en R+9, orienté vers la rue François Mitterrand : un hôtel de 175 chambres et une résidence pour tourisme d'affaires de 99 chambres.

Le projet inclut la création d'espaces verts dont environ 1 500 m<sup>2</sup> d'espaces verts de pleine terre en cœur d'îlot et 400 m<sup>2</sup> de toitures végétalisées.

La voie publique créée est réservée à un usage piéton, ainsi qu'à l'accès des véhicules de secours et de livraison. Elle surplombe le futur tunnel d'accès à l'usine voisine de transformation des déchets. Elle comprend des aménagements paysagers et sera rétrocédée à la commune.

Le projet s'implante en lieu et place d'un magasin de bricolage comprenant des activités de stockage extérieur, un transformateur et un bâtiment tertiaire en R+1 d'une surface de 4 756 m<sup>2</sup>. Les démolitions ont été réalisées à la date de l'étude d'impact (juillet 2018).

L'étude d'impact indique un planning des travaux s'étalant sur une période de 26 mois, de fin 2018 au premier trimestre 2021.(EI p. 430).

## **2. L'analyse de l'état initial du territoire et de ses enjeux environnementaux**

Pour la MRAe, les principaux enjeux environnementaux à prendre en compte pour ce projet sont :

- les déplacements, les pollutions sonores et atmosphériques ;
- le risque d'inondation par débordement de la Seine et par remontée de nappe et la gestion des eaux pluviales ;
- la pollution des sols ;
- le paysage et la protection des sites.

### **a) Les déplacements, les pollutions sonores et de l'air**

Les réseaux de transport en commun et routiers présentés dans l'étude d'impact, s'ils sont nombreux sur la commune ou à proximité, ne permettent cependant pas un accès aisé au site, en particulier par les transports en commun qui sont peu accessibles à pied ou en bus.

Ils sont également sources de très importantes nuisances sonores et atmosphériques au niveau du projet, comme le montrent les études et les mesures sur lesquelles s'appuie l'étude d'impact. Les nuisances sonores liées au transport se cumulent avec celles engendrées par l'usine d'incinération SYCTOM détaillées ci-après.

#### Les transports en commun

L'accès au site par les transports en commun n'est actuellement pas aisé, du fait de l'éloignement des infrastructures de transport en commun. La plus proche station est celle du tramway T3a « Avenue de France » à 600 m à pied. Le bus 325 permet de rejoindre, depuis le quai Marcel Boyer, l'arrêt « bibliothèque François Mitterrand » de la ligne 14 du métro à 1,2 km.

Situés à plus de 900m à pied, l'arrêt « porte de France » des deux lignes de bus 89 et 62 est difficile d'accès, ainsi que les arrêts de la ligne 7 du métro « Mairie d'Ivry » et du RER C « Ivry-sur-Seine » à plus d'1 km du projet.

Des projets d'amélioration du réseau de transport en commun sont en cours, dont les plus importants pour le projet sont :

- le bus « TZen5 » qui consiste en un transport collectif en site propre et qui passera sur le quai Marcel Boyer avec deux stations à proximité du projet, « Bruneseau Marcel Boyer » et « Victor Hugo » (face au siège social de Leclerc au 26 quai Marcel Boyer) en 2020.
- le prolongement de la ligne de métro 10 en 2030 et la création d'un arrêt « Gambetta » (près du futur pôle universitaire) dans la ZAC « Ivry confluences » localisée à l'est du projet, accessible avec le TZen5.

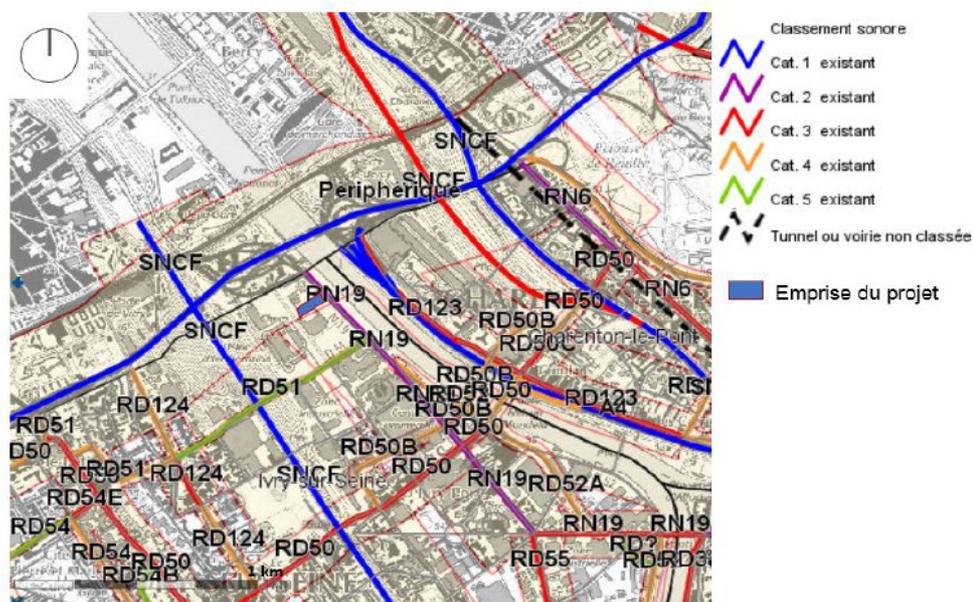
#### Les transports routiers

Les infrastructures routières proches du site supportent un trafic dense (27 000 véhicules par jour sur le quai Marcel Boyer au droit du site, 5 % de poids lourds) voire très dense (60 000 véhicules/jour et plus pour le boulevard périphérique et l'autoroute A4) et génèrent des nuisances sonores et atmosphériques affectant le site du projet. L'étude d'impact présente les résultats du diagnostic de pollution de l'air (2018) et les études acoustiques (2018) réalisées.

Le réseau routier structurant d'Ivry-sur-Seine est très chargé. Le secteur d'Ivry-Port présente des charges de trafic élevées, génératrices de bruit et de pollution, et conduisant à des congestions récurrentes (EI p.242).

La rue François Mitterrand supporte un trafic moins dense (de 5 000 à 15 000 véhicules/jour), mais comporte 5 % de poids lourds..

Des travaux sont projetés sur les infrastructures routières, l'étude d'impact mentionne la création d'un pont (qui fera la liaison entre Ivry Centre et la zone industrielle des bords de Seine), la reconfiguration de l'échangeur routier proche (entre le périphérique et le quai d'Ivry / Marcel Boyer) et la requalification du quai Marcel Boyer RD19 (création de voies de bus en site propre et d'une double voie cyclable notamment).



**Figure 99 : Classement sonore des voies (Source : DRIEE-IF)**

*Classement sonore des voies aux abords du projet (EI p.280)*

#### Les nuisances sonores

Le projet est soumis au bruit de deux infrastructures routières de catégorie 1 du classement des infrastructures routières<sup>2</sup> (autoroute A4 et boulevard périphérique) et d'une de catégorie 2 (la RD169 quai Marcel Boyer).

À 180 mètres du projet, le faisceau des voies ferrées de la gare d'Austerlitz et du RER C, en catégorie 1 du classement sonore ferroviaire<sup>3</sup>, n'est pas mentionné dans l'étude d'impact.

**La MRAe recommande de compléter l'étude d'impact en incluant le faisceau des voies ferrées de la gare d'Austerlitz et du RER C dans l'analyse des nuisances sonores.**

Les études et mesures acoustiques réalisées dans le cadre de l'étude d'impact montrent un contexte sonore bruyant de jour comme de nuit (EI p.281), dû à la circulation automobile et au SYCTOM.

En limite de site, côté quai Marcel Boyer, les niveaux sonores mesurés sont de 68,0 dB(A) en période jour et de 65,5 dB(A) de nuit. En limite de site côté rue François Mitterrand, les niveaux sonores relevés sont de 66,5 dB(A) de jour et 59 dB(A) de nuit. Le trafic est dense de jour et faible la nuit. Le SYCTOM génère un bruit de fond élevé, largement audible en période nuit (57 dB(A)).

<sup>2</sup> Les arrêtés préfectoraux n°2002-06, 2002-07 et 2002-08 classent les infrastructures lourdes de transport routier en 5 catégories selon leur répercussion en termes de bruit. Les infrastructures de transport de catégorie 1 ont une portée de 300 mètres de part et d'autres de l'infrastructure, celles de catégorie 2 et 3 ont des portées respectives de 250 et 100 mètres

<sup>3</sup> Arrêté préfectoral 2002 - Classement sonore réseau ferroviaire et transports en commun en site propre du Val-de-Marne

### La pollution de l'air

L'étude d'impact conclut à une qualité de l'air très médiocre, les niveaux de pollution engendrée par le trafic routier sont élevées, que ce soit pour les données d'AIRPARIF et pour les mesures effectuées dans le cadre du projet (janvier 2018) qui montrent un dépassement de la valeur limite annuelle en particules fines PM10 et en dioxyde d'azote NO2 pendant toute la campagne de mesure (EI p.75). Les mesures d'AIRPARIF (2013) sur lesquelles s'appuie l'étude d'impact pour conclure à l'absence d'influence du SYCTOM sur les données des particules et métaux dans l'air, ne permettent pas de conclure sur ce point, étant donné leur ancienneté.

***La MRAe recommande de compléter le diagnostic de pollution de l'air, en ce qui concerne l'impact de l'activité du centre de traitement et d'incinération des ordures ménagères géré par le SYCTOM, Agence métropolitaine des déchets ménagers.***

### **b) Le risque d'inondation par débordement de la Seine et par remontée de nappe et la gestion des eaux pluviales**

Le risque d'inondation par débordement de la Seine, située à 70 mètres du site, et par remontée de nappe, ainsi que le risque de ruissellement dû aux eaux pluviales sont des enjeux forts, identifiés dans l'étude d'impact.

Situé à 1,5 km en aval de la confluence de la Seine et de la Marne dans la plaine alluviale de la Seine, le secteur s'inscrit sur le territoire du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et du schéma d'aménagement et de gestion de l'eau (SAGE) de la Bièvre, qui sont présentés dans l'étude d'impact.

L'étude d'impact précise que le site est concerné par la nappe alluviale de la Seine, sub-affleurante et libre, localisée à 3 ou 4 mètres de profondeur, et que le site présente un aléa de remontée de nappes fort à très fort.

Le site est inclus en totalité dans le périmètre du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de la Seine et de la Marne dans le département du Val-de-Marne, approuvé par arrêté préfectoral du 12 novembre 2007 et se situe en zone « violet foncé » de son zonage réglementaire, correspondant aux « zones urbaines denses situées en zone d'aléas forts ou très forts (submersion > 1m) ».

Le site est en zone inondable, par remontée de nappe ou débordement de la Seine, avec un aléa de submersion en crue centennale avec une hauteur supérieure à 2 mètres et un niveau des plus hautes eaux connues (PHEC) estimé à 35,05 m NGF, la cote du site étant comprise entre 32,2 et 33,78 m NGF.

L'étude d'impact s'appuie sur une étude hydraulique qui précise que le volume initial disponible à la crue centennale sur le site est de 14 818 m<sup>3</sup> (et de 3 697 m<sup>3</sup> pour une crue d'occurrence 50 ans).

Le site était très imperméabilisé avant les démolitions, et est soumis au risque de ruissellement. La gestion des eaux pluviales est un enjeu fort pour le site, identifié dans l'étude d'impact.

### **c) Les sites et sols pollués**

Le site est concerné par un passé industriel et une pollution des sols, qui sont des enjeux forts pour le projet, d'autant que la nappe est libre au droit du site.

L'étude d'impact fait état de 13 sites BASIAS<sup>4</sup> référencés dans un rayon de 200 mètres autour du site d'étude, dont deux sur le site d'étude (coutellerie et station-service), et un site BASOL (station-service) dépollué en 2011 pour un usage industriel.

La commune d'Ivry-sur-Seine est concernée par 9 installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), dont le SYCTOM, unité de traitement des déchets, limitrophe du site d'étude.

Le diagnostic présenté dans l'étude de pollution (2017) a mis en évidence une pollution des gaz du sol par des traces d'hydrocarbures volatils, des eaux du sol avec un impact en hydrocarbures et en BTEX, du sol par des impacts en HAP<sup>5</sup> et en métaux.

L'analyse des risques résiduels (ARR) prédictive préconise la réalisation de mesures pour garantir la compatibilité des sols avec les usages prévus, dont l'acheminement des terres excavées en centre agréé (9 600m<sup>3</sup> des 10 800m<sup>3</sup> excavés à évacuer en centre de traitement agréés (installations de stockages de déchets inerte ISDI ou installations de stockage de déchets non dangereux ISDND), la pose de 30 cm de terres saines sur les espaces verts, ou encore l'interdiction de l'usage des eaux souterraines.

L'étude d'impact mentionne la nécessité de réaliser des mesures complémentaires sur deux parcelles non accessibles lors du diagnostic réalisé sur le site.

***La MRAe recommande de réaliser les mesures complémentaires de diagnostic du sol et des gaz du sol au droit des parcelles non accessibles lors de la réalisation de l'étude de pollution.***

#### **d) Paysage et protection des sites**

Le paysage est considéré comme un enjeu fort dans l'étude d'impact, notamment pour la mise en valeur du front de Seine au regard du gabarit des immeubles projetés et l'insertion dans le Grand Paysage, le site du projet s'inscrivant tout à la fois en amont d'un paysage alluvial remarquable (les berges de Seine dans Paris), dans un quartier urbanisé et dans le périmètre de protection du monument historique inscrit « bastion n°1 des anciennes fortifications » (Paris 12).

Par ailleurs, le projet s'inscrit dans l'orientation d'aménagement et de programmation « Ivry Port Nord » qui recèle un très grand potentiel archéologique.

Dans le quartier nord d'Ivry-Port, le site est entouré de bâtiments (bureaux et commerces) de hauteur R+3 à R+7. Les rives de la Seine ne sont pas accessibles au public, étant dédiées aux transports routiers et partiellement privatives pour des activités économiques, (dont la plate-forme dédiée aux déchets alimentant le SYCTOM).

#### **e) La protection des espaces naturels et des espèces**

Le site est couvert par le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) qui définit pour la Seine et la Marne des corridors et un continuum écologique de la sous-trame bleue. Le SRCE fixe un objectif de 30% de surface en pleine terre pour les projets urbains. Le site est situé à 70 m de la Seine et est concerné par la restauration de la continuité écologique de la Seine.

Le site du projet est répertorié dans la cartographie des zones humides et est concerné par une enveloppe d'alerte de classe 3, c'est-à-dire correspondant à «une probabilité

<sup>4</sup> La base de données BASIAS liste les anciens sites industriels et d'activités de services, en activité ou non, pouvant avoir occasionné une pollution des sols. Cette base est alimentée par les inventaires historiques régionaux menés par les départements. Elle est gérée par le Ministère chargé de l'Environnement et le BRGM. L'inscription d'un site BASIAS ne préjuge pas d'une éventuelle pollution au droit de celui-ci.

<sup>5</sup> BTEX : benzène toluène éthylbenzène et xylène

HAP : hydrocarbures aromatiques polycycliques

importante de zones humides mais le caractère humide et les limites restent à vérifier et à préciser». L'étude d'impact conclut à l'absence de zone humide, en prenant appui sur une étude (2017), montrant que les sols artificiels (constitués de 1,2 m à 4 m de remblais) sont exempts d'eau dans leur couche superficielle et que la seule végétation présente est une végétation de friche.

Le site est très anthropisé et seule une rare végétation commune de friche est présente, d'après une visite réalisée dans le cadre de l'étude d'impact (2017). La végétation présente aux abords du site est relativement pauvre et constituée d'arbres d'alignements majoritairement.

#### **f) Risques industriels et technologiques**

Le site est concerné par le transport de matières dangereuses par route (notamment sur l'A4, la RD19, le périphérique parisien et la voirie du quartier d'Ivry Port) et par voies ferroviaires.

L'étude d'impact indique également la présence des canalisations de transport et précise les servitudes d'utilité publique<sup>6</sup> liées :

- de gaz naturel à haute pression, à la limite Nord-Est de la commune (passage en bordure du site d'étude, au niveau du Quai Marcel Boyer)
- d'hydrocarbures (TRAPIL) au Sud-Est de la commune d'Ivry-sur Seine et en rive droite de la Seine sur la commune de Charenton-le-Pont (passage à environ 250 m du site).

### **3. L'analyse des impacts environnementaux**

Pour la MRAe, les principaux enjeux environnementaux à prendre en compte pour ce projet sont :

- les déplacements, les pollutions sonores et atmosphériques ;
- le risque d'inondation par débordement de la Seine et par remontée de nappe et la gestion des eaux pluviales ;
- la pollution des sols ;
- le paysage et la protection des sites.

#### **3.1. Justification du projet retenu**

L'étude d'impact présente 3 versions du projet soumises successivement à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, avec des variations sur l'aspect architectural du projet. (EI p.79-84). L'étude d'impact présente une variante avec une hauteur de R+16 du bâtiment A (EI p.374), qui dépend de l'adoption d'un projet de modification<sup>7</sup> du plan local d'urbanisme qui autoriserait une élévation d'une hauteur maximale de 56 mètres.

Au-delà du fait que le site est en zone UM, zone urbaine mixte ayant vocation à muter progressivement en permettant une densification maîtrisée du tissu et que des projets de moyen et long terme existent pour modifier le quartier et son accessibilité, l'étude d'impact

<sup>6</sup>Les contraintes d'urbanisme sont strictement limitées aux projets de construction ou d'extension d'établissements recevant du public (ERP) et d'immeubles de grande hauteur (IGH). Elles consistent à imposer de joindre à toute demande de permis de construire d'ERP de plus de 100 personnes notamment, dont l'emprise touche la servitude d'utilité publique la plus large d'une canalisation de transport (SUP n° 1), une analyse de compatibilité du projet avec la canalisation existante qui ait reçu l'avis favorable du transporteur concerné ou à défaut celui du préfet, conformément à l'article R. 431-16 (j) du code de l'urbanisme.

<sup>7</sup> Par délibération n° 2018\_05\_22\_997 en date du 22 mai 2018, le Conseil territorial a engagé une procédure de modification simplifiée du Plan local d'urbanisme de la ville d'Ivry-sur-Seine. Le rapport PLU présenté stipule en particulier : « 10.2.4. Règle de dépassement exceptionnel du plafond des hauteurs Pour le secteur, délimité par le quai Marcel Boyer et les rues Bruneseau/François Mitterrand et de Bretagne identifié précisément, au plan des formes urbaines une possibilité de dépassement du plafond de hauteur est admise afin de constituer des émergences architecturales remarquables dans le paysage urbain. Les constructions concernées sont assujetties à un plafond de hauteur maximum de 56 mètres, dans la limite des hauteurs NGF fixées par des servitudes d'utilité publique. »

[https://www.ivry94.fr/fileadmin/www.ivry94.fr/MEDIA/Cadre\\_de\\_vie/Urbanisme/Mise\\_disposition\\_public/Note\\_presentation\\_et\\_rapport/Rapport\\_PLU.pdf](https://www.ivry94.fr/fileadmin/www.ivry94.fr/MEDIA/Cadre_de_vie/Urbanisme/Mise_disposition_public/Note_presentation_et_rapport/Rapport_PLU.pdf)

ne justifie pas l'implantation de ce projet accueillant des populations de seniors et d'étudiants, et des populations plus temporaires (résidence de tourisme d'affaires et hôtel) dans un environnement présentant des niveaux de pollutions atmosphériques et sonores élevés, sur un site relativement peu accessible par les transports en commun et en zone inondable.

L'étude d'impact n'analyse pas les spécificités du projet au regard de la population potentiellement peu mobile de la résidence pour seniors.

***Compte tenu des niveaux de pollutions atmosphériques et sonores élevés, sur un site relativement peu accessible par les transports en commun et se trouvant en zone inondable, la MRAe recommande d'améliorer la justification de l'implantation du projet sur ce site notamment au regard des spécificités des futurs habitants.***

### **3.2. Les impacts du projet et les mesures proposées par le pétitionnaire**

#### **a) Les déplacements et les nuisances associées**

Le plan de prévention du bruit dans l'environnement de la commune d'Ivry-sur-Seine<sup>8</sup>, prévoit notamment une mesure de protection des populations soumises à des niveaux sonores importants.

Le bâtiment A, qui est le bâtiment le plus impacté par le bruit, accueille la résidence senior dans les bas étages et la résidence étudiante dans les autres étages. L'étude d'impact ne justifie pas la présence de ces populations dans cette zone la plus exposée.

Le projet aura pour incidence d'exposer une population supplémentaire à des niveaux importants de pollution de l'air et de pollution sonore (bien que l'isolation acoustique des façades soit prévue, conformément à la réglementation).

L'étude d'impact ne prévoit pas de suivi particulier au niveau du projet, qui est reporté au suivi effectué par AirParif (pour la pollution atmosphérique) et par les services de l'Etat (pour les niveaux sonores).

***La MRAe recommande de préciser les mesures prises pour limiter l'impact des pollutions atmosphériques et des nuisances sonores sur les utilisateurs du projet et les modalités de leur suivi.***

Le projet vise un report modal en matière de transport, vers les transports collectifs et les transports actifs (marche, vélos). Ce report est encouragé par la présence de 95 places de parking et d'un espace de 151 m<sup>2</sup> de garage à vélo dans le projet (pour 780 chambres et logements). Les projets de transports collectifs et de pistes cyclables, qui vont permettre d'accroître sensiblement l'accès au site, sont également présentés en ce sens.

#### **b) Le risque d'inondation par débordement de la Seine et par remontée de nappe et la gestion des eaux pluviales**

Le parking souterrain fera l'objet d'un cuvelage minimum permettant d'éviter des inondations régulières par remontée de nappe. L'étude d'impact précise que le projet est soumis au minimum à déclaration au titre de la rubrique 3.2.2.0 de la Loi sur l'Eau<sup>9</sup> pour la surface soustraite à la crue (EI p.101). L'étude hydraulique (2018) prévoit des mesures de compensation (mais présentées comme mesure d'évitement) avec la présence de vides

<sup>8</sup> Adopté par le conseil municipal le 23 octobre 2014

<sup>9</sup> La rubrique 3.2.2.0.: Installations, ouvrages, remblais dans le lit majeur d'un cours d'eau de la nomenclature des [installations, ouvrages, travaux ou activités](#) (IOTA) prévoit une **Demande d'autorisation** : si la surface soustraite est supérieure ou égale à 10 000 m<sup>2</sup>, et une **Demande de déclaration** : si la surface soustraite est supérieure ou égale à 400 m<sup>2</sup> et inférieure à 10 000 m<sup>2</sup>. Le lit majeur du cours d'eau est la zone naturellement inondable par la plus forte crue connue ou par la crue centennale si celle-ci est supérieure. La surface soustraite est la surface soustraite à l'expansion des crues du fait de l'existence de l'installation ou ouvrage, y compris la surface occupée par l'installation, l'ouvrage ou le remblai dans le lit majeur.

sanitaires et de parking inondables et d'un bassin de rétention. Ces mesures doivent permettre la compatibilité du projet avec le PPRI du Val de Marne, grâce à la compensation des volumes pris à l'expansion des crues centennale et cinquantiennale (EI p. 453/454).

Le projet comporte une résidence senior de 114 appartements au rez-de-chaussée et jusqu'au niveau R+4 du bâtiment A, situé à 90 mètres de la Seine. Le projet ne précise pas les mesures prises pour veiller à ce que les bâtiments restent, en toutes circonstances, aisément accessibles par la route, desservis par des réseaux résilients et à ce que les planchers des bâtiments eux-mêmes soient situés au-dessus de la cote estimée, conformément à la circulaire du 14 août 2013, relative à l'élaboration des plans de gestion des risques d'inondation et à l'utilisation des cartes de risques pour les territoires à risque important d'inondation.<sup>10</sup>

***La MRAe recommande de préciser les mesures prises, au vu du risque d'inondation, pour la résidence destinée aux seniors.***

Concernant la gestion des eaux pluviales, l'étude d'impact indique que le projet respecte le règlement d'assainissement de la ville d'Ivry sur Seine qui autorise un raccordement à l'égout sous réserve d'un débit limité à 1 l/s/ha sur une pluie d'occurrence dix ans. Le projet prévoit pour cela une noue paysagère (pour le projet immobilier) et un bassin de rétention de 60 m<sup>3</sup> (pour la voie nouvelle). La localisation et les caractéristiques de la noue paysagère ne sont pas présentées.

***La MRAe recommande de préciser les mesures prises pour assurer la gestion des eaux pluviales.***

#### **c) Les sites et sols pollués**

L'étude d'impact précise que le site a fait l'objet de démolitions et les déblais, notamment ceux contenant de l'amiante, ont fait l'objet d'une gestion spécifique en ISDI et en ISDND. Cela porte sur 10 800 m<sup>3</sup> de déblais dont 9 600 m<sup>3</sup> à évacuer en centre de traitement agréés ISDI ou ISDND. Le coût de cette mesure de réduction de la pollution du sol est estimé.

L'étude d'impact présente une analyse des risques résiduels à confirmer en fin de travaux.

***La MRAe recommande de compléter l'analyse de l'impact des pollutions des sols en fin de travaux.***

#### **d) Paysage et protection des sites**

L'Architecte des Bâtiments de France a été contacté pour valider différentes versions de projet de façade des bâtiments, le projet faisant partie du périmètre de protection du monument historique inscrit « bastion n°1 des anciennes fortifications ».

De même, le service régional archéologique de la direction régionale des affaires culturelles (DRAC) a été contacté, au vu du très grand potentiel archéologique de l'OAP « Ivry Port Nord » dans laquelle s'inscrit le projet.

Le paysage est l'un des enjeux forts identifiés dans l'étude d'impact. Le projet s'insère dans le paysage industriel existant dans le quartier d'Ivry-Port, avec une diversité d'aménagements des îlots voisins présentant des bâtis de hauteurs très variables. Il participe à la transformation de ce quartier en renforçant son urbanisation.

<sup>10</sup> La circulaire du 14 août 2013, relative à l'élaboration des plans de gestion des risques d'inondation et à l'utilisation des cartes de risques pour les territoires à risque important d'inondation, précise la manière de prendre en compte le scénario réglementaire de crue extrême (scénario millénal) pour l'implantation de certaines activités (dont établissements accueillant des personnes à faible mobilité). La circulaire prévoit d'éviter d'implanter ces activités dans l'enveloppe de la crue millénaire. Dans le cas contraire, il convient de veiller à ce que les bâtiments restent, en toutes circonstances, aisément accessibles par la route, desservis par des réseaux résilients et à ce que les planchers des bâtiments eux-mêmes soient situés au-dessus de la cote estimée.

L'étude d'impact fournit quelques vues paysagères du site et apporte peu de justification du projet au regard de l'enjeu fort identifié. Parmi la liste des orientations paysagères du schéma directeur d'Ivry-port Nord, seule la « continuité du balcon urbain du côté de la Seine » est justifiée par l'alignement d'un bâti en R+8 au bord de Seine et la présence de l'émergence bâtie en R+13 en second plan.



Figure 183 : Vue des immeubles dans le front bâti sur Seine

Vue paysagère du projet, depuis le pont Nelson Mandela au sud du projet (EI p.464)

#### e) Espaces et espèces protégées

L'étude d'impact fait état des différents aménagements paysagers et végétaux sur le site du projet, avec près de 30 % d'espaces verts (dont des toitures végétalisées) et 21 % de pleine terre sur la surface totale. Une petite ouverture des espaces verts vers le quai Marcel Boyer est réalisée.

Elle précise également que le choix des végétaux tient compte des « conditions extrêmes » du site qui est « fortement contraint par les constructions (riveraines existantes et projetées). L'espace libre présente des espaces totalement à l'ombre ainsi qu'une emprise sur dalle de parking » (EI p.395)

L'étude d'impact indique que la trame verte de l'îlot participera localement à la continuité écologique régionale, sans analyser les relations avec les autres espaces verts proches du projet ou la participation du projet à la restauration de la continuité écologique de la Seine.

**La MRAe recommande d'analyser l'impact du projet au regard des continuités écologiques, et notamment la restauration de la continuité écologique de la Seine.**

#### f) Le cumul des projets

L'étude d'impact présente de manière détaillée les différents projets susceptibles d'avoir des impacts cumulés (4 ZAC, 5 projets d'infrastructures de transport, des projets d'envergure tels que le SYCTOM et le campus universitaire), et en analyse les effets cumulés temporaires et définitifs.

Les travaux sur le réseau départemental d'assainissement sur les quais entre le Pont d'Ivry et le Pont du Port à l'Anglais (22 mois à compter d'avril 2018) sont également signalés.

Les travaux seront réalisés en même temps sur l'ensemble de ces projets sauf deux (prolongement du métro 10 et du RER C).

L'étude conclut à des effets cumulés temporaires en matière de déplacements liés au chantier, de nuisances sonores et de poussières et de perception paysagère et propose des mesures de réduction et d'évitement.

L'étude d'impact présente notamment le projet de modernisation du centre de traitement et d'incinération des déchets ménagers SYCTOM, qui est limitrophe du projet. Pour des travaux prévus entre 2018 et 2027, ce projet prévoit notamment la création d'un tunnel entre l'usine et une plate-forme fluviale et l'augmentation de surface d'emprise au sol et de hauteur des bâtiments), pour lequel le PLU a fait l'objet d'une mise en compatibilité du PLU soumis à l'avis de l'autorité environnementale<sup>11</sup>, le projet ayant fait également l'objet d'un avis de l'autorité environnementale<sup>12</sup>. L'étude d'impact prend en compte ce projet notamment au droit de la voie nouvelle, avec la création d'un tunnel de liaison entre l'usine SYCTOM et le quai de Seine commençant début 2024 et un effet cumulé concernant les effets vibratoires (EI p.81).

L'étude d'impact présente aussi les effets permanents et des mesures d'évitement et de réduction liés au cumul des projets et notamment celles liées à la gestion des prescriptions du PPRI, au paysage (suivi par l'ABF), au bruit engendré par la circulation automobile potentielle lié à l'augmentation du nombre d'habitants (limitation de l'usage de la voiture). Elle présente également les besoins en énergie, chaque projet prévoyant des bâtiments à haute performance énergétique avec une possibilité de raccordement aux réseaux d'alimentation en énergies renouvelables (EI p.113).

#### **g) Energie climat**

L'étude d'impact présente des mesures de réduction avec la construction d'un bâtiment à haute performance énergétique et le raccord du projet au réseau de chaleur du quartier.

L'étude d'impact analyse l'effet de chaleur urbain et propose des mesures de réduction (végétalisation en tant que régulateur thermique, transport en commun notamment) permettant de ne pas augmenter l'effet d'îlot de chaleur.

Pour autant, l'étude d'impact ne fournit pas d'analyse quantitative de l'évaluation des impacts du projet sur l'exposition de la population sensible à l'îlot de chaleur.

***La MRAe recommande de fournir une analyse quantitative de l'évaluation des impacts du projet sur l'exposition de la population sensible à l'îlot de chaleur.***

#### **4. L'analyse du résumé non technique**

L'objectif du résumé non technique est de donner à un lecteur non spécialiste une vision synthétique de tous les sujets traités dans l'étude d'impact.

Le résumé non technique est un document long de 88 pages mais bien illustré (inclus dans les 533 pages de l'étude d'impact, hors annexes), qui permet de bien appréhender la présentation du projet, l'état initial et les impacts du projet développés dans l'étude d'impact complète. Les tableaux de synthèse de l'état initial et de l'analyse des impacts du projet sont clairs et aisés à appréhender.

<sup>11</sup> Avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Île-de-France sur le projet de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) d'Ivry-sur-Seine (94) avec le projet d'intérêt général de transformation du centre de traitement et de valorisation d'ordures ménagères Ivry-Paris XIII n°MRAe 2017-33 du 17/05/2017

<sup>12</sup> Avis délibéré de l'Autorité environnementale sur la transformation du centre de traitement de déchets ménagers d'Ivry-Paris XIII à Ivry-sur-Seine (94) n° Ae : 2018-07 du 21 mars 2018 (CGEDD)

## **5. Information, consultation et participation du public**

Le présent avis doit être joint au dossier d'enquête publique du projet.

Conformément à l'article L.122-1 du code de l'environnement, le présent avis de l'autorité environnementale devra faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage qui la mettra à disposition du public par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'article L.123-2 ou 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 l'autorité environnementale est disponible sur le site Internet 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,



Jean-Paul Le Divenah