



Mission régionale d'autorité environnementale

Île-de-France

Avis délibéré en date du 20 décembre 2019
de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France
sur la nécessité d'actualiser l'étude d'impact
du projet de construction d'un ensemble immobilier mixte situé à Ivry-sur-Seine (Val-de-Marne),
dans le cadre d'une demande de permis de construire modificatif
en application des articles L.122-1-1-III et R.122-8-II du code de l'environnement

*Avis disponible sur le site Internet
de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France
et de la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France*

Avis

1. Présentation du projet et du contexte de la saisine

Porté par la société SCCV URBAN IVRY 94, le projet porte sur la construction d'un ensemble immobilier mixte de deux bâtiments, dénommé Urbanivry, comprenant un hôtel, une résidence de tourisme d'affaires, une résidence senior, une résidence pour étudiants ainsi que des bureaux. L'opération est située à Ivry-sur-Seine (Val-de-Marne), sur le quai Marcel Boyer.

Ce projet de construction a été soumis à évaluation environnementale, en application des dispositions de l'article R.122-2 du code de l'environnement, par décision de l'autorité environnementale n°DRIEE-SDDTE-2017-199 du 12 octobre 2017. Cette décision a été motivée par des enjeux liés aux pollutions sonores et atmosphériques, au risque d'inondation par débordement de la Seine et par remontée de nappe, à la pollution des sols et aux risques sanitaires y afférent, au paysage et à la protection des sites.

A ce titre, le projet a fait l'objet, dans le cadre d'une première demande de permis de construire, d'une étude d'impact datée de juillet 2018, sur laquelle la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France (MRAe) a rendu un avis en date du 21 novembre 2018.

Dans son avis du 21 novembre 2018, la MRAe considère que certaines thématiques doivent être approfondies et recommande en ce sens de :

- 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.

D'autres recommandations plus ponctuelles ont par ailleurs été précisées dans l'avis.

Le projet connaît aujourd'hui des évolutions programmatiques, nécessitant l'obtention d'un permis de construire modificatif. Ces évolutions portent principalement sur l'émergence du bâtiment A qui passe d'un gabarit en R+13 à un gabarit en R+16, et sur l'augmentation de la surface de plancher totale développée (pour 805 m² soit une augmentation d'environ 3 % par rapport au programme de juillet 2018).

Le projet de construction prévoit désormais la réalisation d'un programme de 24 300 m² de surface de plancher répartis comme suit :

- dans le bâtiment A en R+16, orienté vers le quai Boyer : une résidence pour personnes âgées de 113 logements, du studio au 3 pièces, entre les niveaux RDC et R+4, une résidence pour étudiants de 248 logements du studio au 2 pièces, entre les niveaux R+5 et R+10, une résidence pour tourisme d'affaires de 114 chambres (du R+10 au R+16), 1 200 m² de bureaux (du RDC au R+1), et 80 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.

En application des dispositions des articles L.122-1-1-III et R.122-8-II du code de l'environnement, la SCCV URBAN IVRY 94, maître d'ouvrage, par mail du 26 novembre 2019, a interrogé l'autorité environnementale sur la nécessité ou non d'actualiser l'étude d'impact du projet, dans la perspective de la demande de permis de construire modificatif.

En effet, l'article L.122-1-1 précise que :

« II.-Les incidences sur l'environnement d'un projet dont la réalisation est subordonnée à la délivrance de plusieurs autorisations sont appréciées lors de la délivrance de la première autorisation.

Lorsque les incidences du projet sur l'environnement n'ont pu être complètement identifiées ni appréciées avant l'octroi de cette autorisation, le maître d'ouvrage actualise l'étude d'impact en procédant à une évaluation de ces incidences, dans le périmètre de l'opération pour laquelle l'autorisation a été sollicitée et en appréciant leurs conséquences à l'échelle globale du projet. En cas de doute quant à l'appréciation du caractère notable de celles-ci et à la nécessité d'actualiser l'étude d'impact, il peut consulter pour avis l'autorité environnementale. Sans préjudice des autres procédures applicables, les autorités mentionnées au V de l'article L. 122-1 donnent un nouvel avis sur l'étude d'impact ainsi actualisée. »

A l'appui de sa demande, le maître d'ouvrage a joint, un dossier documentaire, destiné à apporter des éléments de contexte à l'autorité environnementale, comportant :

- une note présentant le projet actualisé et justifiant la prise en compte des évolutions du projet (notamment l'émergence en R+16) dans l'étude d'impact de juillet 2018 ;
- l'avis de l'autorité environnementale du 21 novembre 2018 ,
- le mémoire en réponse à l'avis de l'autorité environnementale de novembre 2018
- un ensemble d'annexes.

2. L'avis de la MRAe sur la nécessité d'actualiser l'étude d'impact

L'évaluation environnementale est un processus continu, progressif et itératif, qui a notamment pour vocation d'éclairer le maître d'ouvrage, le public et les autorités compétentes sur les incidences potentielles du projet sur l'environnement et la santé, ceci à chaque étape d'autorisation nécessaire pour le projet.

L'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale en date du 21 novembre 2018 soulignait que l'analyse méritait d'être approfondie sur un certain nombre de sujets (voir chapitre 1 ci-dessus).

En réponse à ces observations, le maître d'ouvrage a produit un mémoire, conformément à l'article L.122-1-V du code de l'environnement, qui apporte les précisions suivantes :

- des éléments de réponses face aux pollutions atmosphériques et acoustiques, en présentant notamment des mesures relatives à l'isolement des façades des bâtiments et des informations complémentaires concernant les rejets de polluants du SYCTOM.
- des éléments complémentaires sur la prise en compte du risque d'inondation pour la résidence senior (présence d'une passerelle d'évacuation au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues).
- des éléments de réponse quant à la justification de l'implantation de nouvelles populations sur ce site contraint (amélioration de l'accessibilité du quartier, par l'arrivée du TZen5 notamment).

Ces informations mériteraient d'être intégrées à l'étude d'impact sur ces enjeux.

La note jointe explique par ailleurs les raisons pour lesquelles le projet évolue avec notamment une émergence du bâtiment A en R+16 (contre R+13 lors de la saisine de juillet 2018). La modification du plan local d'urbanisme d'Ivry sur Seine, datée du 26 mars 2019, autorise désormais une élévation d'une hauteur maximale de 56 mètres. Le dossier rappelle que la version de l'étude d'impact de juillet 2018 intégrait déjà cette possibilité et en analysait les impacts potentiels. L'autorité environnementale dans son avis de novembre 2018 en prenait acte. Il est désormais opportun de présenter cette option du projet comme celle retenue.

Concernant particulièrement l'enjeu de la pollution des sols, la MRAe recommandait dans son avis de 2018 de réaliser des 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. Le dossier documentaire présente un plan de gestion actualisé (rédigé en mai 2018 par le bureau d'études DEKRA), qui intègre les dernières investigations réalisées et qui conclut à l'absence de risques sanitaires pour les futurs usagers du site, Il conviendrait que ces conclusions soient intégrées dans l'étude d'impact, pour une information complète.

Globalement, les compléments transmis visent à répondre aux recommandations de la MRAe dans son avis du 21 novembre 2018, et tendent à démontrer que les principaux enjeux du projet sont désormais bien traités.

Pour la MRAe, compte tenu des enjeux identifiés (risques sanitaires et risques naturels) ainsi que de l'ajustement de la programmation du projet, il est pertinent que l'ensemble des informations nouvellement produites soient, pour la bonne information du public et celle de l'autorité décisionnaire, intégrées dans le dossier qui sera mis à la disposition du public dans le cadre de la procédure d'autorisation.

Au vu de ce qui précède, la MRAe considère qu'une actualisation de l'étude d'impact du projet de construction d'un ensemble immobilier mixte de deux bâtiments à Ivry-sur-Seine n'est pas nécessaire.