



PRÉFET DE LA REGION D'ILE-DE-FRANCE

Direction régionale et interdépartementale de
l'Environnement et de l'Énergie d'Île-de-France

Le **20 JUIN 2013**

Évaluation environnementale des projets

Nos réf : EE-747-13 et EE-748-13

Avis de l'autorité environnementale sur les projets de construction Ivry BHV à Ivry-sur-Seine (94)

Résumé de l'avis

Le présent avis porte sur les deux projets de construction comprenant deux bâtiments de bureaux et commerces sur les lots 3B1 et 3B2 et quatre bâtiments de bureaux et de commerces avec des terrasses plantées sur les lots 3C1, 3C2, 3D1 et 3D2 de la ZAC Ivry-Confluences sur le terrain des anciens entrepôts du Bazar de l'Hôtel de Ville - Ivry BHV. Ces projets sont portés par la SCCV Ivry Seine et sont situés 91 boulevard Paul Vaillant Couturier à Ivry-sur-Seine (Val-de-Marne).

Les dossiers de demande de permis de construire n° PC 094041131014 et n° PC 094041131015 qui font l'objet du présent avis prévoient, d'une part, la construction de 28324 m² de surface de plancher de bureaux et de 1190 m² de commerces en rez-de-chaussée et 270 places de stationnement en sous-sol et, d'autre part, la construction de 69977m² de surface de plancher de bureaux et de 2651 m² de commerces en rez-de-chaussée et 679 places de stationnement en sous-sol.

Ces deux projets de construction font partie du pôle tertiaire d'Ivry-sur-Seine dans la ZAC Ivry Confluences dans le cadre de l'opération d'intérêt national « Orly, Rungis Seine amont ». Les anciens entrepôts du BHV sont démolis et le terrain est libre de toute occupation.

Les principaux enjeux identifiés sont les pollutions des sols, les risques d'inondation, les risques technologiques, l'architecture et le paysage, les nuisances associées au trafic routier.

L'étude d'impact est globalement de bonne qualité, certaines thématiques nécessitent toutefois d'être précisées. Ainsi, le traitement de la pollution des sols et de ses impacts sur la santé aurait dû être abordé de façon plus détaillée. Une étude hydraulique plus précise, notamment sur les déblais et les remblais, que celle de la ZAC devra être réalisée dans le cadre du dossier loi sur l'eau. Par ailleurs, le respect du PPRI nécessite de revoir le calcul de la cote de référence du niveau fonctionnel et le calcul des volumes à compenser.

Avis disponible sur le site Internet de la préfecture de région et de la direction régionale et interdépartementale de l'Environnement et de l'Énergie d'Île-de-France

AVIS

1. L'évaluation environnementale

1.1 Présentation de la réglementation

Le système européen d'évaluation environnementale des projets est basé sur la directive 2011/92/UE du 13 décembre 2011 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. Dans ce sens, l'article R.122-6 du code de l'environnement désigne l'autorité environnementale prévue aux articles L.122-1 et L.122-7. Pour ce projet, l'autorité environnementale est le préfet de région.

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.

À la suite de l'enquête publique, cet avis est un des éléments dont l'autorité compétente tient compte pour prendre la décision d'autoriser ou non le projet.

1.3. Contexte et description du projet

Le présent avis porte sur deux projets de construction soumis à permis de construire. Le premier projet comprend deux bâtiments de bureaux et de commerces sur les lots 3B1 et 3B2 et le second projet comprend quatre bâtiments de bureaux et de commerce avec des terrasses plantées sur les lots 3C1, 3C2, 3D1 et 3D2 sur le terrain anciennement occupé par les entrepôts du Bazar de l'Hôtel de Ville - Ivry BHV. Les deux projets de construction sont portés par la SCCV Ivry Seine. Ils sont situés 91 boulevard Paul Vaillant Couturier à Ivry-sur-Seine dans le département du Val-de-Marne.

Les demandes de permis de construire n° PC 094041131014 et n° PC 094041131015 prévoient pour la première demande, la construction de 28324 m² de bureaux, 1190 m² de surface utile de commerces en rez-de-chaussée et 270 places de stationnement en sous-sol, pour une surface plancher totale d'environ 29 514 m², le tout sur un terrain d'assiette d'une superficie de 9284 m² et pour la seconde demande, la construction de 69977m² de surface de plancher de bureaux et de 2651 m² de commerces en rez-de-chaussée et 679 places de stationnement en sous-sol, pour une surface plancher totale d'environ 72628 m², le tout sur un terrain d'assiette d'une superficie de 20021 m².

Ces deux projets de construction font partie des premières opérations du pôle tertiaire d'Ivry-sur-Seine dans la ZAC Ivry Confluences qui seront mises en œuvre dans le cadre de l'opération d'intérêt national « Orly, Rungis Seine amont ». Ces projets seront implantés au sud de la Seine et à environ 1 kilomètre de Paris -Porte d'Ivry, dans un secteur très urbanisé, anciennement à vocation industrielle, en pleine restructuration notamment depuis que les entrepôts du Bazar de l'Hôtel de Ville – BHV présents sur le site ont été démolis.

La description du projet et les nombreux plans permettent d'avoir une vision claire du secteur d'implantation des constructions à prévoir dans la ZAC Ivry Confluences.

2.L'analyse des enjeux environnementaux

L'Autorité environnementale relève avant tout l'emprise limitée sur laquelle sont réalisés les projets de construction dont les impacts prévisibles sont donc relatifs.

Les principaux enjeux identifiés sont la pollution des sols, les risques d'inondation, les risques technologiques, le paysage et l'architecture et les nuisances associées au trafic routier. Les autres thèmes de l'environnement sont traités dans les dossiers d'étude d'impact, mais n'ont pas d'effets notables sur l'environnement ou sur la santé humaine.

Pollution des sols

Le dossier indique que les anciens entrepôts du BHV n'ont pas occasionné de pollution notable des sols. Cependant, il est précisé que les remblais antérieurs à leur construction ont été contaminés par des sources d'hydrocarbures et de métaux et que les déblais contaminés seront évacués du site préalablement à la construction des parkings en sous-sol. Par ailleurs, il s'avère que la nappe alluviale est polluée par du tétrachloroéthylène, solvant volatil considéré comme toxique et cancérigène, autrement appelé perchloroéthylène ou PCE. L'étude identifie deux sites dont les activités ont pu nécessiter l'utilisation de ce produit. D'une part, un dépôt de pneus usagés dont l'activité est terminée et d'autre part, une blanchisserie -teinturerie qui semble toujours en activité.

Les résultats des mesures de concentration du PCE dans la nappe, présentés dans l'étude montrent qu'entre 2007 et 2012, les concentrations de ce polluant ont augmenté de manière significative. Le dossier indique la réalisation d'une évaluation quantitative des risques sanitaires - EQRS présentée dans le rapport N° C12-5307 du 6 septembre 2012 qui n'a pas été jointe au dossier. Selon cette évaluation quantitative des risques sanitaires, la qualité des milieux serait compatible avec les usages et les aménagements envisagés. Néanmoins, le pétitionnaire devra présenter les résultats de ses investigations dans les sols, les gaz de sols et les eaux souterraines et, le cas échéant, un traitement et une gestion des sols adaptés pour qu'avant la réalisation des travaux, le terrain conformément à la circulaire du 8 février 2007 relative à la gestion des sols pollués.

Risques d'inondation

Le projet est caractérisé par la proximité de la confluence de la Seine et de la Marne à une centaine de mètres au nord de l'opération de construction. L'arrêté préfectoral N° 2011-3925 portant autorisation au titre de la loi sur l'eau, articles L 214-1 à L 214-6 du code de l'environnement pour l'aménagement de la ZAC Ivry Confluences a été signé le 23/11/2011. L'autorité environnementale rappelle que ses prescriptions sont à prendre en compte.

Le dossier précise que le site du projet est concerné par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Marne et de la Seine approuvé le 12 novembre 2007. Le projet se situe en zone de submersion supérieure à 2 mètres, en zone bleue « Centre Urbain » et la cote des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC) est de 35,13 m NGF. Les dispositions applicables en zone bleue du PPRI, figurant dans le règlement du PPRI, sont bien rappelées dans le dossier. Par ailleurs, une étude hydraulique, jointe au dossier, a été réalisée par le bureau d'études BURGEAP en mars 2013.

Toutefois, le règlement du PPRI dans son titre II, Chapitre 5, paragraphe 1.2.2 précise bien que « *les niveaux fonctionnels doivent être situés, au minimum, à la cote la plus haute entre celle de la voirie existante et celle du terrain naturel* ». Aucun relevé topographique n'ayant pu être réalisé sur site avant démolition des bâtiments existants, le bureau d'études BURGEAP s'est donc basé sur la moyenne des cotes des voiries avoisinantes existantes afin de déterminer la cote de référence qui est fixée à 32,50 m NGF. Or, seule la cote la plus haute de la voirie existante doit permettre de déterminer le niveau fonctionnel, et non une moyenne de cote. Par conséquent il conviendra de retenir la cote la plus haute de la

voirie existante, à partir d'un plan de nivellement des voiries, afin d'obtenir la cote du niveau fonctionnel.

L'étude d'impact indique que trois piézomètres ont été installés pour suivre les fluctuations de la nappe (cf. p.21). Ces forages doivent faire l'objet d'une déclaration au titre de la loi sur l'eau.

Les indications relatives aux remontées de nappes ne sont pas à considérer comme « moyenne à faible », mais « très forte ». La carte présentée à ce sujet dans l'étude d'impact à ce sujet est erronée (cf. p.52).

Risques technologiques

Le dossier précise qu'une canalisation de transport de gaz naturel sous pression de 600 mm de diamètre et 23,9 bars de pression, gérée par la société GRTGaz, impacte le secteur d'étude (cf. p .55). Des préconisations concernant les immeubles à grande hauteur (IGH) et les établissements recevant du public (ERP) découlant de l'article 8 de l'arrêté ministériel du 4 août 2006 figurent sur cette même page. Une zone de dangers très graves de 100 mètres de part et d'autre de la canalisation et une zone de dangers graves de 140 mètres de part et d'autre de la canalisation sont définies. Or, suite à une étude de sécurité partielle reçue le 5 mai 2008 par les services de l'État, les zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation ont été précisées.

Ainsi, autour de cette canalisation de transport de gaz sous pression de 23,9 bars d'un diamètre de 600 mm, les zones suivantes ont été définies :

- dans une bande de 5 mètres de part et d'autre de la canalisation, zone permanente d'interdiction de toutes nouvelles constructions ou extensions d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes ;
- dans une bande de 140 mètres de part et d'autre de la canalisation, zone intermédiaire où des restrictions de construction ou d'extension d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes existent ;
- **dans une bande de 180 mètres de part et d'autre de la canalisation, zone d'information du transporteur de tout projet d'urbanisme.**

Par ailleurs une canalisation de transport d'hydrocarbures, gérée par la société TRAPIL, située le long du quai de la Seine sur la commune de Charenton-le-Pont, impacte la partie Nord du projet. Cette partie du projet se situe dans la zone justifiant vigilance et information. Il conviendra donc de contacter la société TRAPIL (TRAPIL 7-9 rue des Frères Morane 75738 PARIS Cedex 15 Tél : 01 55 76 80 00).

Architecture et paysage

Le secteur nord d'Ivry-sur-Seine est marqué par son passé industriel confirmé notamment par la présence de la cheminée de la chaufferie à proximité du projet pour alimenter en chaleur le réseau de chauffage urbain. L'intégration architecturale et paysagère des bâtiments à construire est particulièrement importante pour répondre aux objectifs de renouvellement urbain permettant de mettre en relation la ville et le fleuve, de développer l'accessibilité de la Place Gambetta et de revitaliser le patrimoine industriel. Le secteur de l'îlot BHV est défini comme essentiellement à vocation économique et la construction des deux bâtiments de bureaux devrait être cohérente avec cette option.

Les nuisances associées au trafic routier

Le secteur d'implantation du projet de construction Ivry – BHV est actuellement soumis à une congestion du trafic causant des nuisances aux riverains (bruit et pollution de l'air). Le

dossier d'étude d'impact prend en compte le classement sonore des infrastructures de transports terrestres présentes à proximité du secteur, à savoir l'autoroute A4, classée en catégorie 1, la RD 19 (boulevard Paul Vaillant Couturier), classée en catégorie 2, la RD152A (ex-RD52A) (rue des Péniches), classée en catégorie 4, et la RD154B (ex-RD50) (rue Lénine), classée en catégorie 4.

Il conviendrait de préciser que, sur la commune d'Ivry-sur-Seine, la RD154B (rue Lénine) est classée en catégorie 4 seulement entre le carrefour avec la RD19 et la limite Ivry-Charenton-le-Pont. Sur la partie de rue Lénine située entre le carrefour avec la rue Molière et le carrefour avec la RD19, la RD154B est classée en catégorie 3.

Cependant, un report modal devrait permettre de ne pas aggraver les nuisances, le site d'implantation du projet est desservi par plusieurs lignes d'autobus. La gare de RER C à Ivry est située à 500m du site et devrait voir sa desserte améliorée par la mise en place d'un cadencement. L'étude évoque également le projet de tramway TZen5. Enfin, l'état initial présente une carte et une étude des itinéraires cyclables et piétons qui montre l'éloignement des itinéraires actuels.

3. L'analyse des impacts environnementaux

3.1 Justification du projet retenu

Le projet s'inscrit dans le cadre de la ZAC Ivry Confluences et répond aux besoins de bureaux à proximité de Paris, tout en offrant une reconfiguration du tissu urbain par l'accueil de l'habitat et des activités nouvelles, l'évolution des modes de déplacements et une amélioration du cadre de vie. Par ailleurs, le secteur sera marqué par le Parc de la Confluence, un vaste espace vert où les aménagements paysagers seront visibles depuis la rue.

Le projet de construction des deux bâtiments sur les lots 3B1 et 3B2 et des quatre bâtiments sur les lots 3C1, 3C2, 3D1 et 3D2 sera orienté vers le nord pour ouvrir des perspectives vers le fleuve.

L'étude de faisabilité des approvisionnements en énergie après une analyse détaillée des sources potentielles retient, comme système pressenti, le raccordement au réseau de chaleur.

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

L'Autorité environnementale note tout d'abord que le projet a globalement un impact positif par rapport à l'existant en ce qui concerne la qualité des espaces et le nombre de bureaux à construire pour développer l'emploi tertiaire du secteur.

Impacts temporaires

Une charte de chantier à faibles nuisances a été élaborée et sera intégrée au marché de travaux et un plan de gestion environnementale du chantier sera établi par le coordonnateur de chantier qui sera missionné à l'échelle du secteur Ivry Confluences afin d'éviter les désagréments liés à la simultanéité des travaux dans le secteur. L'Autorité environnementale apprécie également que la réglementation sur le bruit des engins de travaux soit appliquée pour limiter les nuisances acoustiques.

En zone inondable, les installations temporaires représentent un obstacle à l'écoulement d'une crue. Elles doivent être démontables et évacuées rapidement afin d'éviter toute aggravation des inondations. Des mesures préparatoires au chantier devront être prises par le pétitionnaire pour éviter toute aggravation risques d'inondation.

Les mesures proposées pour éviter une pollution des sols et de la nappe sont pertinentes. Dans le cadre de la mise en place d'un système de management environnemental, des mesures de gestion des déchets de construction sont prévues.

Impacts permanents

Pollution des sols

Compte tenu de la présence de pollution des sols et de la nappe, notamment au PCE, le traitement de la pollution des sols et de ses impacts sur la santé aurait dû être abordé de façon plus détaillée dans les études d'impact des deux permis de construire. L'évaluation quantitative des risques sanitaires - EQRS n'ayant pas été ajoutée au dossier, l'autorité environnementale n'est pas en mesure de juger de la bonne prise en compte de cet enjeu.

Risques d'inondation et aspects hydrauliques

Le projet étant réalisé en zone inondable, il conviendra que le dossier loi sur l'eau de la zone concernée par les risques d'inondation se fonde sur une étude hydraulique justifiant que les aménagements n'aient pas d'incidence sur le libre écoulement des eaux.

Dans l'étude hydraulique de la ZAC Ivry Confluences (cf.p.32) et dans l'étude d'impact (cf. p.178) figure un tableau de calcul du volume de remblais et du volume supplémentaire offert à la crue, réalisé par BURGEAP. Seuls les volumes de remblais des dalles béton apparaissent dans ce tableau, bien que soit précisé que « *des remblais paysagers des espaces verts vont être réalisés* » (cf.p.177 de l'étude d'impact). L'autorité environnementale relève qu'il conviendra donc de modifier ce tableau et d'y intégrer les volumes de remblais paysagers des espaces verts.

L'étude précise que les sous-sols réservés aux 270 places de stationnement seront inondables. Le pétitionnaire devrait prévoir un système autonome de pompage afin de les vider dès l'amarce de la décrue.

Des bassins de stockage sont prévus pour limiter le rejet dans le réseau. Ces aires de stockage devront être entretenues régulièrement par une société spécialisée après chaque épisode pluvieux.

Des séparateurs d'hydrocarbures sont également prévus pour traiter les eaux superficielles de voiries et de parking. A ce sujet, l'autorité environnementale indique que les dernières études démontrent que les séparateurs à hydrocarbures sont parfois inefficaces et peuvent constituer une source de pollution par manque d'entretien, on préconise d'envisager un traitement par filtres plantés ou noues compartimentées.

Le dossier prévoit notamment pour le projet de construction des quatre bâtiments sur les lots 3C1,3C2,3D1 et 3D2 l'aménagement de toitures végétalisées et d'espaces verts. Il est souhaitable que l'entretien de ces espaces s'effectue sans produits phytosanitaires. La lutte contre ces produits permet de limiter la pollution des nappes souterraines et de minimiser les traitements en station d'épuration des eaux provenant des réseaux.

Trafic routier

Le projet de construction des deux bâtiments de bureaux 3B1 et 3B2 et celui des quatre bâtiments sur les lots 3C1, 3C2, 3D1 et 3D2 de l'îlot BHV auront un impact sur le trafic des véhicules légers, mais seront compensés par la diminution du trafic poids lourds. L'autorité environnementale note que le site sera bien desservi par une trame viaire constituée de 2 routes départementales structurantes (RD19 et RD152A) et de 2 voies locales secondaires (rue Moïse et rue Galilée). Par ailleurs, la desserte de transports en commun sera

renforcée à l'avenir par le projet de tramway TZen5, par le prolongement de la ligne du métro 10 et par l'amélioration de la fréquence du RER C. De plus, la part substantielle réservée aux modes de déplacement doux par la création de pistes cyclables lors des réaménagements de voirie sera renforcée. L'autorité environnementale note que des stations Vélib' ont été réalisées à proximité de la ZAC Ivry Confluences (pôle gare, Place Gambetta). Par ailleurs, les piétons pourront emprunter une allée vers la Seine au Nord de l'îlot qui deviendra un parvis exclusivement piétonnier au traitement architectural et paysager de qualité. Les deux autres voies seront ouvertes au public le jour avec un contrôle d'accès pour le tronçon parallèle au mail en partie Nord.

Stationnement et aires de livraison

En ce qui concerne la partie commerciale du projet, l'ambition portée par les deux projets de construction de bureaux et de commerces est de faire émerger un pôle de proximité à destination des résidents et salariés actuels et à venir sur la ZAC Ivry Confluences, ce qui induit un rayonnement avant tout piétonnier, estimé à 95 % des consommateurs. Ces derniers pourront disposer d'une offre de stationnement en sous-sol qui sera mutualisée avec les autres usagers de l'îlot. Afin de limiter les nuisances liées au flux de livraison, les cours de livraison sont intégrées aux bâtiments (zone de livraison couverte).

D'une manière générale, la politique de stationnement apparaît très volontariste (retranscrite également à échelle plus large dans le projet de PLU de la ville) dans le but de limiter la part modale de la voiture, et ceci en accord avec la desserte actuelle et future du site en transports en commun.

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 document présenté est de bonne qualité. Un descriptif du projet accompagné d'un plan de localisation, de plusieurs photos aériennes, ainsi que d'une synthèse présentant les principaux enjeux, les effets du projet sur l'environnement permet au lecteur de se faire une opinion sans avoir à se référer à l'ensemble des différentes pièces du dossier.

5. Information, Consultation et participation du public

L'avis de l'autorité environnementale est également disponible sur le site Internet de la préfecture de région et de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France.

Le préfet de région, autorité environnementale

Le Préfet de la Région d'Île-de-France
Préfet de Paris


Jean DAUBIGNY