

Évaluation environnementale des projets

Nos réf : EE-1285-17

**Avis de l'autorité environnementale sur le projet de construction d'une école, d'un équipement sportif et d'une résidence pour étudiants au sein du secteur René Villars à Ivry-sur-Seine (Val-de-Marne)**

**Résumé de l'avis**

Le présent avis porte sur l'étude d'impact du projet de construction d'une école, d'un équipement sportif et d'une résidence pour étudiants à Ivry-sur-Seine (94), dans le cadre d'une demande de permis de construire déposée auprès de la Ville d'Ivry-sur-Seine.

Ce projet a fait l'objet de la décision n° DRIEE-SDDTE-2016-190 du 20 décembre 2016 portant obligation de réaliser une étude d'impact, considérant notamment les enjeux liés à la présence d'amiante, à la pollution des sols, aux masses d'eau souterraines, à l'insertion paysagère, au bruit et à la pollution atmosphérique.

Le projet s'implante au sein du secteur René Villars, en bordure du Boulevard périphérique parisien, sur un site actuellement occupé par deux bâtiments d'habitation, une zone de dépôt de matériaux, des espaces en friche et des baraquements illicites.

Il prévoit de développer 19 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher. L'école en R+9 doit accueillir 1 800 élèves des métiers du numérique et de l'audiovisuel. La résidence pour étudiants proposera quant à elle 355 logements en R+7 à R+9. Enfin, l'équipement sportif comporte un gymnase et un dojo semi-enterrés. Quant aux espaces publics, ils sont à dominante minérale. Toutefois, il convient de noter que les principes d'aménagement du secteur René Villars prévoient l'implantation d'un jardin public au sud du projet.

Le dossier témoigne de réflexions intéressantes quant à la prise en compte de l'environnement depuis l'origine du projet et en lien avec l'aménagement du secteur. Toutefois, certaines données de l'état initial doivent être complétées ou précisées.

L'autorité environnementale recommande notamment :

- de modifier l'ensemble des visuels illisibles, dont certains sont essentiels à la compréhension du dossier ;
- de compléter le dossier par la prise en compte de relevés faune-flore ;
- de réaliser des prélèvements complémentaires sur les gaz de sols ;
- de réaliser une campagne de mesure *in situ* de la qualité de l'air et d'analyser les effets du projet sur l'exposition des futurs occupants aux polluants atmosphériques ;
- de préciser, par des visuels en volume et en coupes intégrant le bâti voisin, l'impact paysager du projet au sein de la morphologie hétérogène du quartier.

## AVIS

### **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. 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.

Le projet de construction d'une école, d'un équipement sportif et d'une résidence pour étudiants, sis rue René Villars et rue André Voguet à Ivry-sur-Seine (94), est soumis à la réalisation d'une étude d'impact en application des dispositions de l'article R.122-2 du code de l'environnement (rubrique 39°). L'autorité environnementale a été saisie dans le cadre d'une demande de permis de construire, déposée par la société CARIVRY auprès de la Ville d'Ivry-sur-Seine.

Ce projet a fait l'objet de la décision n° DRIEE-SDDTE-2016-190 du 20 décembre 2016 portant obligation de réaliser une étude d'impact, considérant notamment les enjeux liés à la présence d'amiante, à la pollution des sols, aux masses d'eau souterraines, à l'insertion paysagère, au bruit et à la pollution atmosphérique.

#### **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 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.

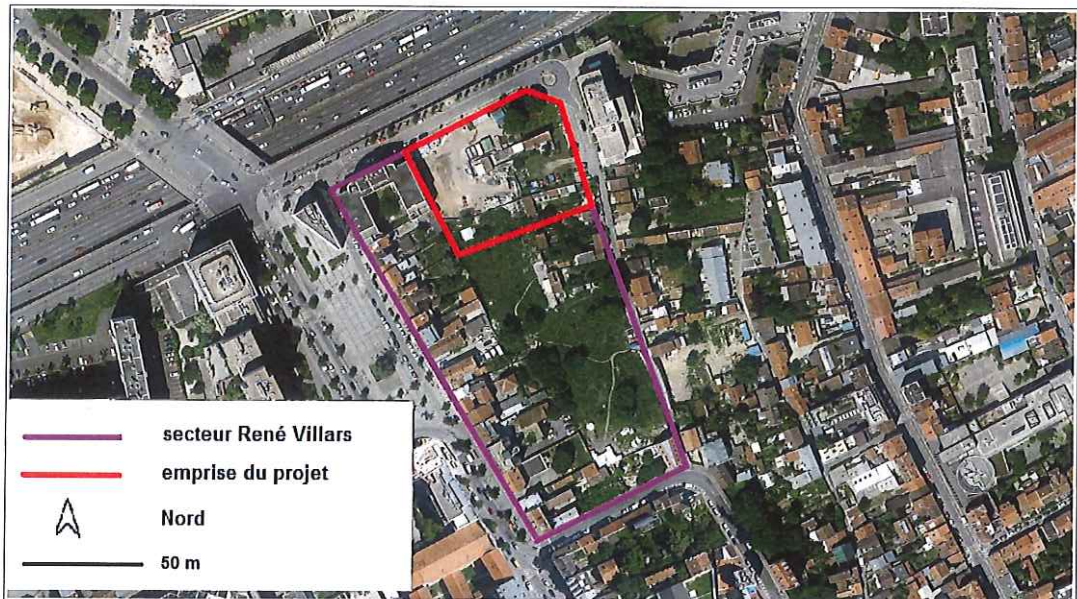
#### **1.3. Contexte et description du projet**

La commune d'Ivry-sur-Seine est située dans le département du Val-de-Marne, au sud de Paris. Elle fait partie du territoire Grand Orly Seine Bièvre, qui regroupe 670 000 habitants au sein de la métropole du Grand Paris.

Le projet s'implante au sein du secteur René Villars, en bordure du Boulevard périphérique parisien, entre la place Jean Ferrat et la rue René Villars. Le site est à égale distance des stations Porte d'Ivry et Pierre et Marie Curie, sur la ligne 7 du métro.

Le secteur René Villars, d'une superficie de 2 hectares, fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) au sein du Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Ivry-sur-Seine, approuvé en décembre 2013. Selon le pétitionnaire, ce secteur correspond au « périmètre rapproché » de l'étude d'impact. L'appréhension des enjeux environnementaux aux différentes échelles proposées (page 15) est pertinente.

Le présent projet de construction s'implante sur une emprise de 5 289 m<sup>2</sup> au nord du secteur René Villars. Ce site est actuellement occupé par deux bâtiments d'habitation, une zone de dépôt de matériaux, des espaces en friche et des baraquements illicites.

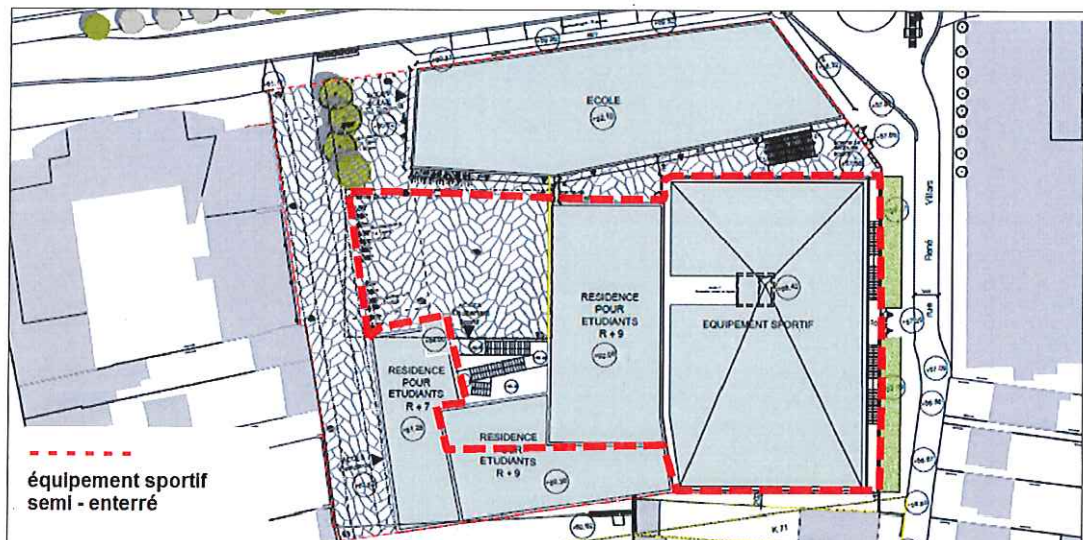


Vue aérienne du site d'implantation – fond : Géoportail

Le projet prévoit de développer 19 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour la construction :

- d'une école en R+9, destinée à accueillir 1 800 élèves des métiers du numérique et de l'audiovisuel ;
- d'une résidence de 355 logements pour étudiants en R+7 à R+9 ;
- d'un équipement sportif (gymnase et dojo) semi-enterré.

Le projet prévoit également des espaces publics à dominante minérale, des bandes de plantations en pleine terre et des toitures végétalisées.



Plan masse – source : réunion publique du 28/11/2016

De plus, les principes d'aménagement de l'îlot René Villars sont présentés pages 78 et 79 de l'étude d'impact. Ceux-ci prévoient notamment un front bâti à l'ouest, la construction de logements au sud ainsi qu'un jardin public en cœur d'îlot.

Enfin, l'autorité environnementale souligne qu'un nombre important d'illustrations au sein de l'étude d'impact, dans sa version papier comme dans sa version numérique, sont de mauvaise qualité, voire illisibles. Certaines sont pourtant essentielles à la compréhension du dossier : carte des anomalies dans les sols (page 64), schéma directeur de l'aménagement d'ensemble (page 78), plan masse (page 86), etc. L'autorité environnementale recommande au pétitionnaire d'actualiser le dossier sur ce point.

## **2. L'analyse des enjeux environnementaux**

Le présent avis distingue deux sortes d'impacts potentiels : ceux qui concernent la perturbation du milieu d'une part et les risques pour la santé humaine d'autre part.

L'état initial témoigne d'une prise en compte proportionnée des principaux enjeux environnementaux. En revanche, la qualité de leur représentation visuelle est parfois insuffisante. Par ailleurs, en l'absence de relevés faune-flore, l'hypothèse d'un niveau d'enjeu fort ne peut être écartée à ce stade, compte-tenu de la présence probable d'espèces protégées. L'autorité environnementale recommande également de mener des mesures complémentaires afin de préciser les risques sanitaires liés à la pollution des sols et de l'air.

- **Milieu physique, naturel et paysager**

Le sous-sol présente des anciennes carrières souterraines d'exploitation du calcaire grossier. Le pétitionnaire présente les conclusions d'une étude spécifique menée en ce sens. Les résultats, qui confirment la présence d'une cavité souterraine, sont présentés de façon claire et détaillée (page 17-18). Ceux-ci sont cohérents avec les données disponibles à l'Inspection Générale des Carrières (IGC). Toutefois, il serait utile que l'étude d'impact précise l'origine et l'étendue des anomalies de forage rencontrées entre 20 et 26 mètres de profondeur.

Le site est également concerné par un aléa variant de faible à fort quant aux remontées de nappes, selon les données du Bureau de Recherche Géologiques et Minières (BRGM). Selon le dossier, des relevés piézométriques menés à partir de décembre 2016 ont permis de localiser la première masse d'eau souterraine à une profondeur de 30 m, excluant les possibilités d'interférence avec le projet. L'autorité environnementale précise toutefois que le niveau des masses d'eau a été particulièrement bas en cette période. Il serait donc opportun de confirmer ces conclusions avant le démarrage des travaux de construction. Par ailleurs, le dossier est soumis à déclaration au titre de l'article R.214-1 du code de l'environnement (loi sur l'eau), au titre de la rubrique 1.1.1.0, qui concerne le sondage des eaux souterraines. Enfin, il serait utile de caractériser plus précisément les possibilités d'infiltration sur le site dans l'état initial. En effet, le zonage pluvial départemental indique que sur le secteur, les possibilités d'infiltration sont incertaines et méritent des investigations supplémentaires.

Par ailleurs, le dossier montre que le site n'est pas concerné par la présence de zones humides. Des visites de terrain ont été menées afin de caractériser les différents types d'habitats naturels. Ce diagnostic est pertinent. Quatre types d'habitats sont recensés : vergers, potagers, jardins ornementaux et friches rudérales – les plus riches en termes de biodiversité. De plus, la connexion écologique avec l'ensemble du secteur René Villars est considérée dans le dossier comme « à préserver » (page 70). Les résultats sont présentés particulièrement appréciés. En revanche, le pétitionnaire indique que les relevés de la faune et de la flore ont dû être menés en avril 2017 (en dehors de la période hivernale). Or le dossier est daté de mars 2017 et ne tient pas compte de ces relevés, ce qui pose un problème méthodologique. D'autant que les premières investigations montrent que la présence de hérissons d'Europe et de passereaux protégés réglementairement est très

probable, notamment au sud-ouest de la passerelle. Il convient donc de maintenir l'hypothèse d'un enjeu fort quant à la présence d'espèces protégées.

Enfin, le projet s'implante au sein du périmètre de protection du Moulin de la Tour, inscrit au titre des Monuments historiques et dernier moulin à vent du Val-de-Marne. L'Architecte des Bâtiments de France, qui doit rendre un avis sur les constructions envisagées, a été associé à la conception du projet. Par ailleurs, le dossier propose une analyse intéressante du paysage actuel. En revanche, une iconographie plus diverse aurait permis une meilleure compréhension du contexte urbain. En effet, la plupart des photographies montrent l'aspect délaissé du site. Or des plans de coupe, une approche volumétrique, des croquis en plan seraient par exemple utiles pour pouvoir appréhender « une morphologie urbaine très hétérogène marquée par le périphérique au Nord, encadré à l'Est et à l'Ouest par de grands immeubles » et les liens de contraste avec au sud « un quartier de faubourg » (page 42).

- **Pollutions et nuisances**

En prévision de la démolition des bâtiments existants, le pétitionnaire a réalisé un repérage des matériaux et des produits susceptibles de contenir de l'amiante. Une seconde campagne de prélèvements doit être organisée quand les constructions actuelles ne seront plus occupées. L'enjeu est bien traité. En revanche, la cartographie des repérages (pages 67-68) est illisible, ce qui compromet la bonne information du public.

Les sols sont également pollués. L'état initial qui en est dressé suit une démarche pertinente, en trois temps : recensement bibliographique selon les bases de données disponibles, campagnes de sondages menées en 2015 et 2016, puis une Évaluation Quantitative des Risques Sanitaires (EQRS). Le dossier établit notamment la présence de sources de pollution ponctuelles et d'anomalies importantes en mercure au droit de la future résidence étudiante, ainsi qu'autour du site. Ces résultats sont disponibles dans l'étude spécifique jointe en annexe. En revanche, les cartes fournies dans l'étude d'impact sont inexploitable. De plus, l'autorité environnementale recommande de réaliser des prélèvements complémentaires concernant les gaz de sols, afin de démontrer l'absence de volatilité du mercure.

L'état initial de la qualité de l'air, quant à lui, est assez succinct. Les généralités concernant l'agglomération et les gaz à effet de serre sont traités sur le même plan que la pollution due à la proximité du Boulevard périphérique. Or, l'autorité environnementale recommande de mesurer quantitativement les émissions de polluants auxquelles seront confrontées les futures populations et les usagers des espaces publics. Les indications concernant la dispersion des polluants selon la distance et le dénivelé par rapport à la source sont pertinentes et mériteraient d'être appliquées à des relevés *in-situ*.

Enfin, le Boulevard périphérique est également une source importante de bruit. Le pétitionnaire présente de façon claire les dispositions réglementaires liées au Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) du Val-de-Marne et au classement sonore des infrastructures de transport terrestre, établi par arrêté préfectoral. De plus, une étude acoustique a été menée en février 2017 et la cartographie des ambiances sonores de jour comme de nuit permet une lecture précise de cet enjeu.

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

La conception et l'évolution du projet témoignent d'une réflexion intéressante, dans la durée et en lien avec l'aménagement du secteur René Villars. Mais pour quantifier plus précisément certains impacts potentiels sur l'environnement et la santé humaine, certains éléments de l'état initial méritent donc d'être précisés, voire complétés.

### 3.1 Justification du projet retenu

Au regard du Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) et contrairement à ce qui est indiqué page 123 de l'étude d'impact, le projet est situé dans un « quartier à densifier autour d'une gare » et non dans une « zone d'urbanisation préférentielle » (qui concerne des espaces non-urbanisés). Le projet est compatible avec la densification recommandée dans la mesure où la construction de 355 logements sur une emprise de 5 289 m<sup>2</sup> correspond à une densité de 671 logements à l'hectare. Or la commune d'Ivry-sur-Seine présente une densité des espaces d'habitat de 182 logements à l'hectare et les parcelles cadastrales environnantes de 88 à 129 logements par hectare. Le pétitionnaire indique que « la densité a fait l'objet d'une attention particulière pour en limiter son impact » (page 86) : cette affirmation mériterait d'être démontrée de façon plus précise.

Par ailleurs, l'inscription de la justification du projet dans l'aménagement global du secteur René Villars est pertinente. La présentation de l'historique, des différentes variantes envisagées et de la démarche qui a mené aux différentes évolutions est bien détaillée. Le pétitionnaire indique que l'OAP René Villars doit faire l'objet d'une modification simplifiée à l'été 2017 afin que le projet soit compatible avec le PLU. En effet, la planification actuelle prévoit l'implantation d'un hôtel et non d'une école. Bon nombre des évolutions qu'a connu le projet sont issues d'ateliers de concertation avec le public tenus depuis plusieurs années sur l'aménagement du secteur. Cette implication du public dont témoigne le dossier est particulièrement appréciée.

Enfin, des critères environnementaux interdépendants ont concouru au choix du projet retenu : maximiser l'espace vert en cœur d'îlot, intégrer les recommandations paysagères de l'ABF, faire écran aux pollutions du Boulevard périphérique, etc. Ces justifications répondent bien aux attentes de l'évaluation environnementale. Toutefois, le présent avis montre que la prise en compte de ces critères doit faire l'objet de démonstrations plus précises au sein de l'étude d'impact.



*Perspectives du projet depuis le boulevard Périphérique et la rue René Villars – source : dossier de Permis de construire*

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

Les perturbations du milieu et les risques sanitaires engendrés par le projet, ainsi que les mesures environnementales associées, sont appréhendés d'une façon pertinente, pour les thématiques pour lesquelles les données de l'état initial sont suffisantes, ce qui n'est pas le cas de toutes (espèces protégées, pollution de l'air et des sols).

Par ailleurs, l'autorité environnementale recommande de préciser l'impact paysager du projet au sein de la morphologie hétérogène du quartier.

- **Milieu physique, naturel et paysager**

Afin de prévenir les risques d'affaissement ou d'effondrement, le pétitionnaire indique que des travaux d'injection seront réalisés sur l'ensemble du site, bâti ou non, et que les fondations seront ancrées sous les anciennes carrières. Ces mesures devront faire l'objet d'un avis favorable de l'Inspection Générale des Carrières (IGC)<sup>1</sup>.

Par ailleurs, le projet de construction entraîne une imperméabilisation importante du site. Les mesures envisagées pour réduire cet impact sont issues d'un calcul clairement présenté au sein de l'étude d'impact (pages 98-99). Afin de compenser le coefficient d'imperméabilisation initial de la parcelle (46 %), le pétitionnaire développe différents dispositifs – toitures végétalisées, bande de pleine terre, etc. – sur site et hors site (secteur René Villars). Cette compensation à l'échelle du secteur d'aménagement et en concertation avec la Ville est intéressante. De plus, il est indiqué dans l'étude d'impact que les eaux pluviales seront traitées au sein d'une zone d'infiltration au nord-ouest du site, avant rejet dans le réseau unitaire communal. Il serait utile de préciser le fonctionnement de ces dispositifs de traitement paysager, en plus de vérifier les possibilités d'infiltration.

En ce qui concerne la destruction d'habitats naturels, l'autorité environnementale recommande de remettre en question et de compléter si besoin les compensations envisagées (pages 100-101) dès lors que les résultats des relevés faune-flore seront connus. Le cas échéant, une demande de dérogation à la destruction d'espèces protégées devra être déposée en application de l'article L.411-1 du code de l'environnement.

Les impacts du projet sur le paysage, quant à eux, sont visibles au sein de la description du projet (pages 80-88). Des évolutions ont été proposées suite aux remarques de l'ABF, qui a notamment émis des réserves quant à la hauteur des constructions (page 84). Les illustrations fournies dans l'étude d'impact doivent être plus lisibles. Les vues d'insertion projetées, disponibles en bonne qualité dans le dossier de permis de construire, sont pertinentes. Les aperçus volumétriques (page 81), pour être complets, mériteraient de faire apparaître le tissu environnant, notamment pavillonnaire. Des plans de coupes mériteraient également d'être établis à cette échelle. En effet, les contrastes de densité et de hauteur, qui représentent ici un impact potentiellement important, sont difficiles à appréhender avec les seules vues d'insertion. L'autorité environnementale recommande donc de préciser l'impact paysager du projet au sein de la morphologie hétérogène du quartier.

- **Pollutions et nuisances**

Le pétitionnaire indique que la phase de retrait de l'amiante représente trois mois de travaux et présente certaines mesures à caractère général (page 98). Il aurait été utile de recenser plus précisément les opérations prévues au regard de la réglementation afférente, notamment les articles R. 1334-14 et suivants du code de la santé publique. Ceux-ci conditionnent toute intervention sur des matériaux amiantés à une déclaration avant travaux, selon un dossier technique détaillé, et encadrent les conditions d'évacuation et de contrôle.

---

<sup>1</sup>La notice technique de IGC concernée est celle du 6 janvier 2003 et non celle du 15 janvier 2003, contrairement à ce qui est mentionné dans le dossier.

En ce qui concerne les sols pollués, le pétitionnaire prévoit l'excavation des terres sur 30 cm au niveau des espaces verts et leur remplacement par des terres végétales saines, si possible réutilisées depuis le secteur René Villars. L'ensemble des déblais a été échantillonné, selon une méthode présentée clairement (page 97) afin de les répartir en filières adaptées. Par ailleurs, le projet ne prévoit pas l'implantation sur des sols pollués d'établissement accueillant des populations sensibles au sens de la circulaire du 8 février 2007. Pour autant, de par la présence éventuelle d'élèves mineurs, le pétitionnaire a mis en œuvre une gestion équivalente des risques sanitaires liés aux sols pollués, ce qui est apprécié. Enfin, l'autorité environnementale rappelle qu'en cas de risques résiduels, ceux-ci devront être cartographiés et des servitudes d'usage pourront être établies.

En termes de déplacements, le projet est bien desservi par les transports en commun, connecté à son environnement par des liaisons douces et prévoit un petit nombre de places de stationnement automobile : ceci est cohérent avec les usages d'une population étudiante au cœur de l'agglomération. Il aura donc un impact faible en ce qui concerne l'émission de polluants et de bruit liée au trafic routier. Toutefois, peu d'informations sont disponibles quant au stationnement des vélos. L'autorité environnementale indique notamment que le Plan de Déplacement Urbains d'Île-de-France (PDUIF) impose une norme plancher selon la programmation en logements, estimée en l'espèce à 185 places de stationnement pour les vélos. Un espace dédié doit également être réalisé pour les équipements scolaires et sportifs.

L'impact du projet sur les nuisances liées au trafic routier est donc globalement faible. En revanche, les risques sanitaires engendrés par l'exposition des futures populations aux nuisances du Boulevard périphérique sont potentiellement importants. À ce sujet, l'école est conçue comme un écran qui protège l'ensemble du secteur René Villars. À partir des mesures acoustiques initiales, le pétitionnaire a réalisé des projections pertinentes de l'état futur du site. Celles-ci quantifient précisément une nette amélioration sur le secteur. En revanche, l'exposition des étudiants au sein de l'école, directement concernés par la façade « écran », mériterait d'être développée plus précisément. Enfin, cette modélisation des conditions d'exposition des populations futures devrait également être menée au sujet des polluants atmosphériques.

#### **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 pétitionnaire propose une synthèse pertinente de l'étude d'impact. En revanche, la mauvaise qualité des supports visuels compromet la bonne information du public.

#### **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

Pour le Préfet de Région, et par délégation  
Le préfet, secrétaire général  
pour les affaires régionales d'Île-de-France

  
Yannick IMBERT