



Mission régionale d'autorité environnementale

Île-de-France

**Avis en date du 27 juin 2018
de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France
sur le projet de l'îlot 3H de la ZAC Ivry Confluences à Ivry-sur-Seine
(Val-de-marne)**

Synthèse de l'avis

Le présent avis porte sur le projet porté par la société Sogeprom sur l'îlot 3H de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Ivry Confluence à Ivry-sur-Seine (Val-de-Marne) , et notamment sur son étude d'impact datée d'octobre 2017. Il est émis dans le cadre de la procédure d'instruction d'une demande de permis de construire. Il fait suite à un premier avis de l'autorité environnementale d'octobre 2016 émis dans le cadre de la procédure d'instruction d'une première demande de permis de construire qui n'a pas abouti. Le projet et son étude d'impact ont ensuite évolué.

L'îlot 3H se situe sur une friche industrielle de 0,67 hectare en rive gauche de la Seine, longée par deux routes départementales. Il accueille depuis 2015 un captage géothermique.

Le projet prévoit la réalisation d'un programme immobilier mixte comprenant 280 logements (contre 359 logements dans le projet initial), des activités et des commerces, répartis en cinq tours, l'ensemble développant 23 000 mètres carrés de surface de plancher (contre 27 000 m² initialement prévus). Le nombre de places de stationnement, réparties sur deux niveaux de sous-sol, a également été réduit (189 places contre 233). Le nouveau projet s'accompagne d'une augmentation des surfaces réservées aux espaces libres (+ 500 m²).

Les principaux enjeux du site et du projet concernent les risques d'inondation, le paysage et le patrimoine, la qualité de l'air, la pollution du site, les continuités écologiques, les risques technologiques, les nuisances (bruit, ombre, chaleur), et les énergies renouvelables.

La présente étude d'impact est concise et proportionnée aux caractéristiques du projet et à la sensibilité de l'environnement. Elle a été actualisée par rapport à l'étude d'impact produite en 2016 et complétée notamment sur les enjeux de paysage de pollution des sols et d'inondation.

La MRAe recommande toutefois :

- d'étudier davantage l'exposition au bruit des locaux de l'association Mom'artre et de l'école de musique ;
- de prendre en compte l'enjeu de restauration de la continuité écologique de la Seine ;
- d'approfondir dans l'étude d'impact la prise en compte et la gestion du risque d'inondation.

La MRAe formule par ailleurs d'autres recommandations plus ponctuelles, précisées dans l'avis détaillé ci-joint.

Avis disponible sur le site Internet de la direction régionale et interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie d'Île-de-France (réf : EE-1397-18)

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.

Le projet de l'îlot 3H de la ZAC Ivry Confluences à Ivry-sur-Seine a été soumis, après examen au cas par cas (décision n°2016-021 du préfet de la Région d'Ile-de-France du 11 février 2016¹) 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^{o2}).

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.

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.

Le présent avis est rendu dans le cadre de l'instruction d'une demande de permis de construire . À la suite de la consultation du public qui doit intervenir sur le projet, avant la délivrance du permis de construire, cet avis est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour délivrer ou non le permis demandé

Un premier avis d'autorité environnementale³ avait été rendu le 17 octobre 2016 par le préfet de la région Ile-de-France sur ce projet dans le cadre de l'instruction d'une première demande de permis de construire comportant une étude d'impact datée de juillet 2016. Cette demande n'a pas abouti et le projet a évolué depuis ainsi que son étude d'impact.

Une nouvelle saisine est intervenue sur une nouvelle version du projet, à l'occasion du dépôt d'une nouvelle demande de permis de construire comportant une nouvelle version de l'étude d'impact.

Le présent avis se substitue à celui rendu le 17 octobre 2016.

1.3. Contexte et description du projet

Le projet est localisé à Ivry-sur-Seine, commune urbaine de 58 600 habitants située dans le département du Val-de-Marne et jouxtant Paris. La commune d'Ivry-sur-Seine fait partie de

¹ Projet susceptible de présenter des impacts notables sur l'environnement et la santé liés notamment à la pollution des sols, au paysage et au patrimoine, à la luminosité, au ventement, aux consommations énergétiques, au bruit, à la qualité de l'air, aux risques d'inondation et aux risques liés aux canalisations de transport de gaz et d'hydrocarbures.

² Projets soumis à examen au cas par cas : travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme comprise entre 10 000 et 40 000 m².

³ [http://www.drie.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Ae - Ilot_3_ZAC_Ivry_confluences.pdf](http://www.drie.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Ae_-_Ilot_3_ZAC_Ivry_confluences.pdf)

l'établissement public territorial « Grand Orly Val de Bièvre Seine-Amont » (670 000 habitants). Le projet est situé dans le périmètre de l'opération d'intérêt national (OIN) « Orly Rungis Seine Amont », coordonnée par l'établissement public d'aménagement « Orly Rungis Seine Amont » (EPA ORSA).

Le projet s'implante sur deux parties de l'îlot 3H du secteur 3 « Gambetta / Cité de la Ville » de la ZAC Ivry Confluences. L'îlot 3H est situé au nord-est de la ZAC et de la commune. La ZAC, située entre la Seine et les voies ferrées empruntées notamment par la ligne C du RER (arrêt en gare d'Ivry-sur-Seine), présente un passé industriel et s'étend sur 145 hectares.

Selon l'étude d'impact, les raisons ayant conduit à réaliser la ZAC sont les suivantes : sa proximité avec Paris, son potentiel paysager à proximité de la Seine, ses opportunités foncières, sa desserte par les transports en commun, sa désindustrialisation lui conférant une image jugée négative, et l'ambition de la commune (depuis 1997) de requalifier le secteur. Cette ambition a été par la suite relayée par différentes démarches de planification dont celle de l'OIN « Orly Rungis Seine Amont », qui l'identifie comme l'un de ses quatre principaux secteurs d'interventions.



ZAC Ivry Confluences

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

La ZAC prévoit la réalisation de 525 600 mètres carrés de logements, de 650 000 mètres carrés d'activités, et de 130 000 mètres carrés d'équipements, ainsi qu'un réseau viarie et des espaces publics (dont le Parc de la Confluence, qui s'étend sur 3,5 hectares à proximité de l'îlot 3H). De l'ordre de 14 000 habitants et 18 000 emplois pourraient être accueillis dans le secteur au terme de la réalisation de la ZAC, qui s'échelonnera en trois phases d'ici 2022 (le projet fait partie de la première phase).

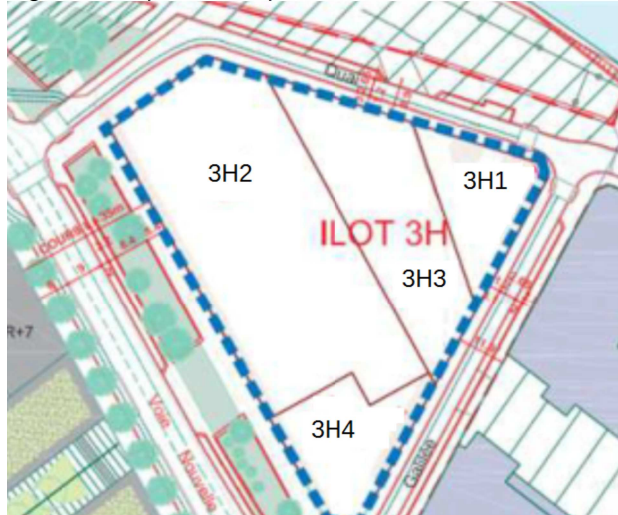
Cette ZAC a été créée par un arrêté préfectoral d'octobre 2010 et son aménagement a été confié à la SADEV 94 (société d'économie mixte d'aménagement et de développement du Val-de-Marne) en décembre 2010.

Une autorisation au titre de la loi sur l'eau a été délivrée à la SADEV 94 (arrêté 2011/3925 du 23 novembre 2011, modifié par arrêté 2013/419 du 6 février 2013).

La réalisation de chaque composante de la ZAC est encadrée par cet arrêté et il revient à la SADEV 94 de s'assurer que les différents projets de la ZAC ne conduisent pas en cumulé à dépasser les seuils de cette autorisation et que l'ensemble des dispositions de cet arrêté sont respectées par chaque projet.

En mars 2016, la SADEV 94 a confié à la société Sogeprom la promotion de l'un des îlots de la ZAC : le 3H.

L'îlot 3H, qui s'étend sur 6 700 mètres carrés, est localisé à proximité de la Seine. Il est longé par la RD 19 A à l'ouest et par la RD 152 A (quai de Seine) au nord-est. Il est situé entre le pont Nelson Mandela à l'aval et le pont d'Ivry à l'amont. Les bâtiments industriels et logements qui étaient présents sur le site ont été démolis.



L'îlot 3H est divisé en quatre lots : deux lots disjoints destinés à accueillir les bâtiments du projet (lots 3H1 et 3H2 sur 4027 mètres carrés), un lot accueillant depuis l'automne 2015 un captage géothermique (lot 3H3, sur 1 478 mètres carrés)⁴, et un lot (lot 3H4, sur 796 mètres carrés) où est prévue la réalisation par la compagnie de chauffage urbain d'une « station d'échange » avec le réseau de chaleur.

Par rapport à sa version initiale, le projet prévoit la réalisation d'un programme immobilier de 280 logements⁵ (contre 359 logements auparavant) comprenant également des activités et commerces, répartis en cinq tours de R+11 à R+13 dont les hauteurs ont été légèrement revues à la baisse⁶, l'ensemble développant 23 000 mètres carrés de surface de plancher (contre 27 000 m² initialement prévus). Le nombre de places de stationnement, réparties sur deux niveaux de sous-sol, a également été réduit (189 places contre 233). Le nouveau projet s'accompagne d'une augmentation des surfaces réservées aux espaces libres (+ 500 m²).. Le nombre de places de stationnement a été réduit de 233 à 189 places réparties sur deux niveaux de sous-sol. Le projet offre au total 568 places de stationnement pour vélo. L'îlot 3H accueillera 2 593m² d'espaces libres extérieurs en RDC (notamment en cœur d'îlot) soit une augmentation d'environ 500 m².

⁴ Un espace libre est nécessaire pour la maintenance des têtes de puits sur la parcelle 3H3. Cet espace sera rétrocédé à la ville et deviendra un espace public de 1500 m² au cœur de l'îlot 3H. Il a été proposé et retenu de développer des logements avec de l'activité en rez-de-chaussée pour renforcer la mixité du secteur, autour du nouvel espace public qui doit intégrer les contraintes de maintenance des puits (surplombs, encombrement, végétalisation limités). (p 267)

⁵ Dont des maisons Soho (atelier en RDC + logement en R+1/R+2) (SOHO = Small Office/Home Office) Cf. f

⁶ Sur la parcelle 3H2 (le long de la rue des Péniches) :

- Bâtiment 1 en R+11 soit environ 37 m de hauteur ;
 - Bâtiment 2 en R+17 soit environ 53 m de hauteur ;
 - Bâtiment 3 en R+14 soit environ 45 m de hauteur ;
 - Bâtiment 4 en R+19 soit environ 56 m de hauteur.
- Sur la parcelle 3H1 (croisement du Quai A. Deshaies et de la rue Galilée) : bâtiment 5 en R+16 soit environ 51 m de hauteur).

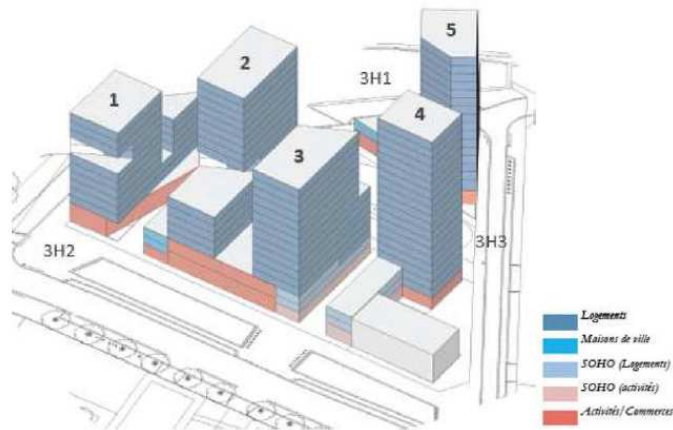


Figure 2 : Vues de principe de la forme urbaine de l'îlot 3H en 2018 (Source : STAR strategies + architecture)

L'autorité environnementale (préfet de région) recommandait dans son avis de 2016 de :

- confirmer que les équipements énergétiques du site (captage géothermique et station d'échange) ne font pas partie du projet ;
- décrire précisément l'usage prévu par l'association Mom'artre (éveil des enfants) ;
- préciser le planning de réalisation des travaux.

La MRAe note que ces points ont été précisés dans l'étude d'impact :

- l'emprise foncière du projet est de 5 621 m² (lots 3H1, 3H2 et 3H3). Toutefois les équipements énergétiques ne font pas partie du projet d'aménagement de l'îlot 3H objet de l'étude d'impact. En effet, les puits géothermiques (lot 3H3) ont été réalisés et la sous-station (lot 3H4) a fait l'objet d'un permis de construire accordé en septembre 2017.
- il est précisé que Mom'artre est une association d'activité d'éveil des enfants de 4 à 11 ans (périscolaire, mercredi et vacances scolaires ; le local dédié à l'association dans le bâtiment 4 aurait une capacité d'accueil de 20 enfants.
- le planning prévisionnel des travaux est indiqué (démarrage des travaux au 3^e trimestre 2018 avec livraison le premier trimestre 2021).

2. L'analyse des enjeux environnementaux

Les principaux enjeux du site concernent les risques d'inondation, la pollution du site, les continuités écologiques, la qualité de l'air, les risques technologiques, les nuisances (bruit, ombre, chaleur) et le patrimoine.

Risques naturels

L'étude d'impact relève que le projet est intégralement situé dans une zone inondable. Cette zone est couverte par le plan de prévention du risque d'inondation (PPRi) de la Marne et de la Seine. Le projet s'implante en zone violet foncé du PPRi. Dans cette zone, le risque d'inondation est fort à très fort et la hauteur d'eau peut dépasser deux mètres. Selon l'étude d'impact, cet aléa concerne une crue de la Seine d'occurrence centennale, du type de celle de 1910.

L'étude d'impact rappelle les principes directeurs du PPRi :

- 1er principe : ne pas augmenter significativement le nombre d'habitants dans les zones inondables soumises aux aléas forts et très forts.
- 2ème principe : réglementer strictement les établissements sensibles qui accueillent de façon permanente des personnes non valides, des malades, des personnes âgées ou des enfants dans les zones inondables soumises aux aléas forts et très forts.

- 3ème principe : ne pas dégrader les conditions d'écoulement et d'expansion des crues.
- 4ème principe : mettre les surfaces habitables des constructions nouvelles hors d'eau par rapport à la crue de référence.
- 5ème principe : tolérer pour les activités économiques et les établissements non sensibles le niveau de plancher sous le niveau de la crue de référence sous réserve du respect de prescriptions particulières pour des éléments pouvant entraîner des risques.

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

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

Pour la complète information du public, la MRAe recommande :

- ***de présenter l'articulation du projet avec le PGRI ;***
- ***de mieux justifier le respect des principes directeurs du PGRI dans le projet ;***
- ***de présenter la gestion de crise de l'inondation d'occurrence centennale, du type de celle de 1910.***

Pollution du site

Une étude historique ainsi que des diagnostics de pollution de l'îlot 3H (concernant les sols, les eaux souterraines, et l'air des sols⁷) ont été réalisés entre 2007 et 2016. Les sondages couvrent l'ensemble du site. Deux activités passées potentiellement polluantes ont été recensées sur le site (sur les lots 3H2 et 3H3), et quatre autres à proximité en amont hydrogéologique⁸ (l'un présente probablement une pollution, car il s'agit d'un site BASOL⁹). Les sols sont pollués par des métaux (dont du mercure sur le sondage S10), mâchefers (résidus issus de l'incinération des déchets ménagers), hydrocarbures non volatils, et sulfates, et les eaux par du tetrachloréthylène. L'air des sols est principalement pollué par des hydrocarbures, des composés organiques halogénés volatils (COHV) (dont le tetrachloréthylène) et des composés appartenant à la famille « benzène, toluène, éthylbenzène, xylènes » (BTEX) au centre ouest du site¹⁰.

Risques technologiques

Le site est localisé à proximité immédiate d'une canalisation de transport de gaz (exploitée par GRT gaz) et à 200 mètres au sud d'une canalisation de transport d'hydrocarbures (exploitée par Trapil). Ces canalisations génèrent des risques pour la sécurité des personnes et des biens, notamment au droit du projet. L'étude d'impact identifie ces risques, à l'origine de servitudes qui s'imposent à certains aménagements de grande hauteur, ou accueillant du public, et aux constructions proches des ouvrages.

Le site est par ailleurs concerné par des servitudes de dégagement et de transmissions radioélectriques liées au trafic aérien de l'aéroport d'Orly. Ces servitudes limitent la hauteur des bâtiments.

Milieux naturels

Le site est concerné par un « corridor alluvial multitrames » (c'est-à-dire une continuité écologique) en contexte urbain, à restaurer au titre du schéma régional de cohérence écologique (SRCE)¹¹. Ce corridor est lié à la présence de la Seine. L'avis de 2016

⁷ l'air des sols correspond aux gaz émis par les sols recouvrant un radier localisé à environ 4 ou 5 mètres de profondeur-

⁸ donc susceptibles de polluer le site.

⁹ base de données sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués).

¹⁰ sondage PZA2.

¹¹ document approuvé en 2013, soit après l'autorisation de la ZAC.

recommandait d'en préciser les enjeux pour le projet, en termes de milieux naturels à préserver ou à ré-aménager sur le site.

La MRAe recommande de présenter la contribution du projet d'aménagement de l'îlot 3H à la restauration du « corridor alluvial multitrames » de la Seine.

Paysage et patrimoine

L'étude d'impact intègre une analyse illustrée du paysage environnant. Le site est localisé dans un secteur industriel et commercial en entrée de ville par les ponts, à proximité de la confluence entre la Seine et la Marne. La MRAe rappelle que le grand paysage des berges de Seine et de la confluence entre la Marne et la Seine, est partiellement inscrit sur la liste du patrimoine mondial de l'Unesco. Elle relève que le paysage environnant est horizontal, avec des hauteurs bâties modérées (R+6 à R+8). Ce paysage offre des perspectives lointaines, notamment le long de la Seine. Des éléments bâtis ponctuels marquent ce paysage (monuments historiques, passerelle, cheminées, etc.). Les quais, longés par une route et des bâtiments d'aspects variés, sont actuellement principalement utilisés pour du stockage et du transport de matériaux. La rive droite de la Seine, marquée par la présence de l'autoroute A4, offre des points de vue dégagés vers le site.

L'étude d'impact note que le projet intercepte des périmètres de protection de monuments historiques, notamment celui des « Logements d'Electricité de France à Ivry-sur-Seine ».

Déplacements, qualité de l'air, nuisances sonores

Le site est correctement desservi par le réseau routier, avec notamment l'A4 en rive droite, la RD 19 A longeant le site à l'ouest, et la RD 152 A (quai de Seine) longeant le site au nord-est. Une étude de circulation a été réalisée en 2008 à l'échelle de la ZAC. Sur la RD 152 A (qui accueille selon cette étude 600 poids lourds par jour, le trafic a été évalué comme dense (saturation entre 50 et 90%) en heure de pointe du matin (page 206). La MRAe estime que la desserte du site par les transports en commun est perfectible : Le RER C se situe à 1km du site et le métro actuellement à 1,8 km le prolongement de la ligne 10 et la mise en service du TZEN 5, devant améliorer à terme cette situation .

Des mesures de la qualité de l'air ont été effectuées sur la ZAC fin mars 2016. Les résultats de cette campagne de mesures montrent que la teneur en dioxyde d'azote dans l'air du site peut dépasser l'objectif de qualité¹².

Les principales sources de bruit sur la zone d'étude sont liées au trafic routier (RD 19 A, RD 152 A, A4). L'étude d'impact exploite une modélisation sonore du site, montrant que le site est globalement en zone d'ambiance sonore modérée, excepté le long des routes départementales limitrophes. L'étude d'impact fait également état d'un léger bruit de fond (lié à l'A4) et la proximité immédiate d'une centrale à matériaux, au nord-ouest du site.

L'avis de 2016 observait que la majeure partie du site pourrait être localisée sur un îlot de chaleur urbain, et recommandait d'étudier cet enjeu. Un paragraphe de l'étude d'impact présente cet enjeu et conclut que le site du projet est inscrit dans un milieu urbain très minéralisé soumis à l'effet d'îlot de chaleur, mais l'étude d'impact ne présente pas in fine de mesures de réduction de cet effet.

La MRAe recommande justifier l'absence de mesure de réduction de l'effet d'îlot de chaleur dans le projet.

¹² Pendant la campagne de mesures les concentrations sont plus importantes aux points n°5 et 3 et dépassent l'objectif de qualité fixé à 40 µg/m³ en moyenne annuelle. Les concentrations en NO mesurées aux points n°2 et 4 sont en deçà de l'objectif de qualité.

3. L'analyse des impacts environnementaux

3.1 Justification du projet retenu

L'étude d'impact présente l'articulation du projet avec le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF), qui définit notamment dans le secteur du projet, un quartier à densifier à proximité d'une gare, un secteur à fort potentiel de densification, et une liaison verte longeant la Seine (liaison a pour objet de relier des espaces verts ou de loisir d'intérêt régional). La contribution du projet à cette liaison verte mérite d'être précisée.

Le projet est présenté comme compatible avec le plan local d'urbanisme (PLU) d'Ivry-sur-Seine et avec le dossier de réalisation de la ZAC.

Sur l'îlot 3H, la ZAC envisageait dans ses variantes précédentes la réalisation de bureaux et d'équipements publics. Un plan guide de la ZAC prévoyait ensuite la réalisation de logements sur l'îlot 3H.

La MRAe note que le projet a fait l'objet de propositions d'aménagement successives décrites dans l'étude d'impact et comporte désormais principalement des logements..

Selon l'étude d'impact, le projet a été conçu en vue notamment :

- de favoriser son insertion paysagère, et sa « perméabilité visuelle » ;
- de limiter l'impact sur l'ensoleillement (du projet et de son environnement) ;
- d'introduire de la biodiversité ;
- de privilégier des modes de transport favorables à l'environnement et au cadre de vie¹³.

L'autorité environnementale recommandait dans son avis de 2016 de préciser les raisons ayant conduit à implanter le projet sur ce site en dépit de ses contraintes environnementales¹⁴.

La MRAe constate que l'étude d'impact présente les différents atouts du site qui justifient de mener à bien son projet (notamment la proximité du centre-ville d'Ivry, du fleuve et de Paris, et l'amélioration de l'accès du site par les futurs transports en commun comme le TZEN 5, le prolongement du métro ligne 10, l'amélioration des fréquences du RER C, la création d'espaces verts).

Dans l'esprit de son analyse sur les risques naturels au point 2, et avec la préoccupation d'une complète information du public sur la manière dont les enjeux relatifs à l'environnement et à la santé humaine ont été pris en compte, la MRAe relève que la prise en compte de l'exposition du site et de ses futurs habitants à des aléas forts ou très forts lors de la crue de référence (avec les conséquences pratiques qui en sont tirées) n'apparaît pas dans la présentation de la justification du projet retenu. Elle rappelle pourtant que dans la logique d'une évaluation environnementale, le respect des dispositions réglementaires ne dispense pas du besoin de présenter l'ensemble du raisonnement argumenté, fondé sur l'identification des enjeux relatifs à l'environnement et à la santé humaine, et l'analyse des variantes identifiées.

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

Les impacts du projet concernent principalement le paysage et le patrimoine, les continuités écologiques, la qualité de l'air, la pollution du site, les risques d'inondation, les risques technologiques, les nuisances, et les énergies renouvelables.

¹³ par le développement des modes doux, la maîtrise du stationnement automobile, et la recherche d'une mixité fonctionnelle du projet.

¹⁴ si besoin en se référant à la démarche de conception de la ZAC et à la planification territoriale.

Pollution du site

Le projet prévoit une excavation partielle des terres polluées. Selon la version précédente de l'étude d'impact, il subsistait des polluants après terrassement (hydrocarbures, BTEX, COHV, métaux). D'après l'annexe relative aux diagnostics de pollution du site, l'ensemble des sols devait être recouvert (par des bâtiments, de l'enrobé, un autre revêtement ou 30 centimètres de terre saine). Une évaluation quantitative des risques sanitaires (EQRS) avait été réalisée, et avait conclu à l'absence de risque significatif pour la santé des nouveaux usagers (logements et commerces)¹⁵. Toutefois, le préfet de région notait dans son avis que l'installation d'une association d'éveil des enfants (Mom'artre) était programmée - au sein du projet-, et recommandait, s'il s'agissait d'un usage sensible, de vérifier sa compatibilité avec l'état du site, conformément à la circulaire du 08/02/2007¹⁶.

L'étude d'impact précise désormais qu'une EQRS a été réalisée en intégrant une population dite « sensible » pour tenir compte de la présence de l'association Mom'artre, qui prévoit d'accueillir des enfants âgés de 4 à 11 ans. Cette EQRS conclut que l'état environnemental du site est compatible avec les usages projetés.

La MRAe recommande de garantir la conservation sur le long terme de l'information des propriétaires et occupants sur les pollutions résiduelles des sols et sous-sols du site.

Risques naturels

L'étude d'impact présente des mesures d'évitement et de réduction de l'exposition des nouveaux usages aux inondations qui correspondent au respect du PPRI telles que le positionnement des logements au-dessus de la côte des plus hautes eaux connues (PHEC).

Un aménagement en zone inondable est par ailleurs susceptible d'aggraver le risque d'inondation (par débordement en aval).

En réponse à une recommandation de l'avis de 2016, l'étude d'impact précise que le projet modifié respecte désormais le ratio de 50 % d'emprise au sol inondable imposée par le PPRI.

La MRAe recommande d'annexer à l'étude d'impact du projet le rapport « Etude d'impact hydraulique et notice de conformité au PPRI du Val-de-Marne » figurant dans la pièce PC 13 du dossier de demande de permis de construire).

Risques technologiques

L'analyse de compatibilité produite par l'aménageur (pièce 16-2 de la demande de permis de construire) conclut que le projet est compatible avec la présence de la canalisation GRT gaz.

La société GRTgaz a rendu un avis favorable sur cette analyse de compatibilité.

Milieux naturels

Le projet prévoit la réalisation d'espaces verts sur environ 25 % du foncier (le SRCE fixant un objectif de 30%), dont 700 mètres carrés (10 % environ) sur les bâtiments (toitures et terrasses). La MRAe en déduit que le projet prévoit environ 15 % d'espaces en pleine terre.

¹⁵ par voie d'inhalation de polluants résiduels volatils accumulés dans l'air intérieur et extérieur

¹⁶ relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles. (BO min. Ecologie et développement durable no 2007/13, 15 juillet. 2007)

La MRAe recommande :

- **de confirmer la réalisation de 25 % d'espaces verts sur l'emprise de l'îlot 3H ;**
- **d'approfondir l'étude de l'articulation du projet avec l'objectif du SRCE de restauration du « corridor alluvial multitrames » de la Seine.**

Paysage et patrimoine

L'étude d'impact comporte de nombreuses représentations graphiques du projet depuis son environnement proche et lointain. Le projet s'insérera à terme dans un quartier mixte renouvelé par les aménagements de la ZAC. Les représentations graphiques prennent en compte les modifications que la ZAC apportera au paysage. La réalisation des tours de l'îlot 3H conduira à créer une nouvelle forme urbaine et d'importantes émergences dans le paysage.

L'étude d'impact actualisée inclut des éléments visant à justifier davantage l'absence de co-visibilité avec les anciens logements EDF (Atelier Montrouge), classés monument historique et le choix des points de vue retenus pour étudier la visibilité éloignée du projet (plateau de Chennevières, Sacré Coeur) .

L'étude d'impact indique que les venelles et places du projet s'interconnecteront avec les espaces publics du quartier de la ZAC et avec les quais de Seine. La configuration et l'agencement des tours orienteront les piétons vers le nouveau Parc de la Confluence, et permettront des vues traversantes (à hauteur d'homme) vers les repères paysagers environnants (notamment la Seine et la passerelle¹⁷) .

L'étude d'impact présente le développement en hauteur du bâti du secteur 3 de la ZAC choisi de manière notamment à économiser du foncier et à marquer l'entrée de ville. Les façades des bâtiments¹⁸ ont été conçues en vue d'attirer le regard des usagers de la rive opposée.

En réponse aux recommandations de l'avis de 2016, des compléments ont été apportés précisant la perception du projet, du fait :

- du positionnement rapproché des tours, susceptible de générer une impression de « mur » qui fermerait le paysage ;
- du contraste d'échelles entre la hauteur élevée des tours et l'impression d'espace offerte par la Seine et les hauteurs bâties environnantes relativement basses.

L'étude d'impact précise que l'intégration paysagère du projet 3H étant un enjeu primordial du projet, elle a fait l'objet de plusieurs réunions de discussions, de décembre 2015 à juillet 2017, entre l'ABF, les représentants du pôle Paysage et la DRIEE-IF, la ville d'Ivry-sur-Seine, SADEV 94 et SOGEPROM.

Déplacements, qualité de l'air, nuisances sonores

Le projet de l'îlot 3H générera une augmentation de trafic inférieure à 10 % par rapport aux trafics existants . La ZAC prévoit, en vue de prendre en compte les déplacements de ses nouveaux usagers, des mesures de renforcement et de réhabilitation du maillage routier, et la réalisation d'un réseau de voies douces. Le renforcement des transports en commun (métro et Transport en Commun en Site Propre notamment) est également prévu.

Le projet prévoit la construction d'un espace de stationnement pour vélos de près de 513 m² pour les logements. Pour respecter des normes fixées par le PDUIF, le dimensionnement de l'espace de stationnement du projet doit être porté à 726 m² . Pour appel, la programmation en 2016 prévoyait une superficie de 751 m² pour le stationnement vélos à destination des logements

La MRAe recommande de respecter la norme du PDUIF relative aux emplacements de stationnement de vélos.

¹⁷ dont la rénovation est envisagée.

¹⁸ dont l'aspect pourrait à terme différer de celui présenté pages 350 à 354.

Les nouveaux usagers seront exposés à une qualité de l'air susceptible d'être dégradée.

La MRAe recommande de décrire la qualité de l'air du site à l'horizon de l'achèvement de la ZAC et de mettre en place un dispositif de suivi de la qualité de l'air sur le site du projet .

L'étude d'impact comporte une modélisation sonore du site après projet. Les nuisances sonores progresseront vers l'intérieur du site par rapport à l'état actuel, en raison de l'augmentation du trafic routier sur la RD 19 A. . Une isolation acoustique des logements est prévue et garantira un niveau sonore diurne de 35 décibels dans les logements.

La MRAe recommande de préciser le niveau sonore résiduel diurne pour les locaux abritant des activités sociales et d'enseignement (association Mom'artre et école de musique).

Autres nuisances

Une étude des ombres portées du projet a été réalisée ; ses résultats sont présentés dans l'étude d'impact. Compte tenu de l'abaissement des bâtiments depuis les hypothèses de projet de 2016, cette étude est actuellement en cours de mise à jour.

Selon l'étude l'ensoleillement sera nul ou quasi nul au solstice d'hiver en cœur d'îlot du projet et sur les façades du projet longeant le quai. Celui en cœur d'îlot restera faible au solstice d'été.

Selon l'étude d'impact, l'ensoleillement de certains espaces environnants se réduira fortement à la suite de la réalisation du projet, mais le projet 3H n'aura pas d'impact sur l'ensoleillement du bâti environnant.

La MRAe recommande :

- **de préciser les espaces voisins du site du projet concernés par une perte d'ensoleillement ;**
- **de comparer avant et après projet les surfaces environnantes dont la durée d'ensoleillement journalière est inférieure à deux heures.**

L'étude d'impact comporte désormais un court chapitre formellement dédié au phénomène d'îlot de chaleur (évoquée ci avant).

Consommations énergétiques et développement des énergies renouvelables

Le projet s'implante à proximité d'un réseau de chaleur existant, sur un site qui accueille un captage géothermique réalisé pour les besoins de la ZAC.

Un espace public de 1 500 mètres carré sera aménagé dans le cadre du projet de l'îlot 3H, au-dessus de ce captage.

La MRAe recommande d'étudier la compatibilité des usages de l'espace vert de l'îlot 3H avec le captage géothermique implanté à cet endroit.

Le projet sera raccordé au réseau de chaleur de la compagnie parisienne de chauffage urbain (CPCU), alimenté par le captage géothermique du site, ce qui constitue une mesure favorable à la fois à l'environnement et à l'économie du projet.

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 reprend les principales informations de l'étude d'impact sous une forme globalement compréhensible par le grand public.

La MRAe recommande de compléter le résumé non technique sur certains enjeux (inondabilité, risques technologiques, continuité écologique) et sur certains impacts du projet (exposition des occupants au risque d'inondation, insertion paysagère, nuisances sonores et ensoleillement).

A contrario, le résumé non technique gagnerait à être plus synthétique sur certains autres aspects (emploi, habitat, équipements publics, démographie, description des logements du projet, espaces naturels localisés hors du site).

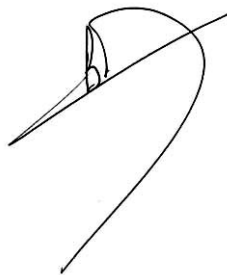
Enfin, certaines cartographies pourraient gagner en lisibilité.

5. Information, consultation et participation du public

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.

Le présent avis 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,

A stylized, handwritten signature in black ink, consisting of a series of fluid, connected strokes that form a unique, abstract shape.

Christian Barthod