

**DEPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE
VILLE D'IVRY-SUR-SEINE**

**Projet de construction d'un ensemble immobilier mixte d'activité et de résidences services
(hôtelière, tourisme d'affaires, senior et étudiants)**

12/15 quai Marcel Boyer

**PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ELECTRONIQUE
DU 21 DECEMBRE 2018 AU 24 JANVIER 2019**

RAPPORT

Sommaire

Projet de construction d'un ensemble immobilier mixte d'activité et de résidences services	1
(hôtelière, tourisme d'affaires, senior et étudiants)	1

PARTIE 1- RAPPORT DE PROCEDURE.....3

1. PROCEDURE.....	3
1.1. Un projet soumis à évaluation environnementale	3
1.2. Modalités de la procédure	3
1.3. Composition du dossier	4
2. OBJET DE LA PROCEDURE	4
2.1. Finalité de la procédure	4
2.2. Le projet	4
2.3. Examen des pièces du dossier	6
3. CONCLUSIONS DU RAPPORT	8

PARTIE 2 - AVIS MOTIVE.....8

PARTIE 1- RAPPORT DE PROCEDURE

Cette première partie rappelle la procédure, en l'absence d'observation du public.

1. Procédure

1.1. Un projet soumis à évaluation environnementale

Le 12 juillet 2018, la SCI URBAN IVRY a déposé auprès de la Ville d'Ivry-sur-Seine une demande d'autorisation de permis de construire relative à la construction d'un ensemble immobilier mixte (résidence de tourisme d'affaires, résidence seniors et résidence étudiants), un hôtel ainsi que des bureaux sur le quai Marcel Boyer portant sur un programme global d'environ 23 500 m² de surface de plancher.

Conformément à la décision de l'autorité environnementale en date du 12 octobre 2017 portant obligation de réaliser une évaluation environnementale, le dossier de permis de construire comprend une étude d'impact.

La mairie d'Ivry-sur-Seine ayant compétence pour autoriser les constructions est en charge de l'organisation de la procédure de participation électronique du public relative à l'étude d'impact, conformément aux articles L. 123-19 et suivants, et R. 123-46-1 du Code de l'Environnement.

L'article L. 123-19-1 II du code précité prévoit en particulier les modalités suivantes, à l'issue de la consultation: « Au plus tard à la date de la publication de la décision et pendant une durée minimale de trois mois, l'autorité administrative qui a pris la décision rend publics, par voie électronique, la synthèse des observations et propositions du public avec l'indication de celles dont il a été tenu

compte, les observations et propositions déposées par voie électronique ainsi que, dans un document séparé, les motifs de la décision ». Tel est l'objet du présent document.

En l'absence d'observations du public, le rapport fera état uniquement de la procédure et de l'avis motivé de la commune sur le projet.

1.2. Modalités de la procédure

- Annonce par voie électronique

De façon dématérialisée, la procédure a été annoncée 15 jours avant sur le site Internet de la Ville d'Ivry-sur-Seine, à l'adresse www.ivry94.fr (cf. pièce n°1 **certificat d'affichage et de mise en ligne**). Cette information sur la page d'accueil est restée annoncée pendant toute la durée de la procédure, soit au total du 21 décembre 2018 au 24 janvier 2019 inclus (cf. **pièce n°2 constat du 7 décembre 2018 sur le terrain et sur le site internet de la ville**).

- Annonce par affichage sur les panneaux administratifs et sur site

L'annonce de la procédure a fait l'objet d'un affichage du 21 décembre 2018 au 24 janvier 2019 inclus sur l'ensemble des panneaux administratifs (au format A2 soit 42 cm sur 59, 4cm, sur fond jaune), ainsi que sur le terrain à 2 emplacements (à un format supérieur, également sur fond jaune), à savoir 2 emplacements sur le site du projet : au niveau du 11/15 rue François Mitterrand et au 12/15 quai Marcel Boyer (cf. **pièce n°3 constat du 28 décembre 2018 et du vingt février 2019 sur le terrain**).

- Mise à disposition du dossier par voie électronique

De façon dématérialisée, les pièces du dossier ont été mises à disposition sur une page spécifique [www.ivry94.fr/demarches services](http://www.ivry94.fr/demarches_services) / [habitat urbanisme](#) /

autorisation d'urbanisme/ porter à connaissance sur le projet d'un ensemble immobilier mixte de résidences services situé au 12 quai Marcel Boyer, où un formulaire permettait d'émettre des observations en ligne (cf. pièce n°4 capture écran du site internet de la ville). L'ensemble des pièces était téléchargeables.

- Mise à disposition d'un dossier et d'un registre

Les pièces du dossier; ainsi qu'un registre de concertation paraphé par mes soins, ont été déposés pendant la durée de la consultation à l'hôtel de Ville, esplanade Georges Marrane, du lundi au jeudi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30, le vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h et le samedi de 9h à 12h.

- Consultation du dossier en ligne

Le dossier a été consulté par voie électronique 69 fois entre le 21 déc. 2018-24 janv. 2019 (cf. pièce n°5 comptage des consultations des pages du site).

Le registre ne comporte pas d'observations.

Aucune observation n'a été recueillie par voie dématérialisée.

1.3. Composition du dossier

Le dossier comprend l'avis rendant obligatoire l'évaluation environnementale en date du 12 octobre 2017, l'étude d'impact et les autres pièces de la demande de permis de construire en date du 12 juillet 2018, l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale d'Ile-de-France sur l'étude d'impact en date du 21 novembre 2018, ainsi que le mémoire en réponse du porteur de projet, la SCI URBAN IVRY, à l'avis de l'autorité environnementale, en annexe 4 du complément

de l'étude d'impact en date du 13.12.2018 « addendum à l'étude d'impact sur l'environnement ».

2. Objet de la procédure

2.1. Finalité de la procédure

En application des dispositions des codes de l'environnement et de l'urbanisme, la procédure est préalable à la délivrance du permis de construire.

A l'issue de la consultation du dossier, la Mairie d'Ivry-sur-Seine doit en effet établir la synthèse des observations du public, émettre un avis sur la consultation de l'étude d'impact puis prendre une décision relative au permis de construire en tenant compte des observations du public.

2.2. Le projet

Le projet « URBAN IVRY » est localisé sur un terrain traversant situé 11 à 15 rue François Mitterrand et au 12 à 15 quai Marcel Boyer et se situe en partie nord du secteur d'Ivry Port, à proximité du boulevard périphérique et du secteur de projet Bruneseau sur Paris.

Sur une parcelle de 7 099 m², le projet développe une programmation mixte habitat spécifique et activité, d'une surface totale de 23.575 m², et totalisant 754 unités, comprenant des chambres, studios ou appartements de deux pièces pour les séniors.

Le programme se décompose en 2 bâtiments, le bâtiment A, et le bâtiment B, avec :

- ACTIVITÉS (Programme d'Hôtel, Résidence Tourisme Affaire et Bureaux)

SDP 11.952,8 m² (50,9%)

- LOGEMENT SPÉCIFIQUE (Programme de résidences sénior et étudiants)

SDP 11.529,90 m² (49,1%).

Le bâtiment A, aligné sur le Quai Marcel Boyer d'une surface de 15.872 m² accueille :

- 1.190 m² SDP de Bureau en RdC, niveau mezzanine et R+1 (contre le complexe cinématographique)

- 5.788 m² SDP et 114 chambres de Résidence Senior en RdC, niveau mezzanine, R+1 à R+4

- 5.741 m² SDP et 240 chambres de Résidence d'Étudiants en RdC et du niveau R+5 au R+10

- 3.152 m² et 98 chambres de Résidence de Tourisme Affaire longue durée du niveau R+10 au R+13.

Un niveau en Sous-sol sera destiné aux 82 places de parking, au local vélo et aux deux roues.

Le bâtiment B, en face de la rue François Mitterrand d'une surface totale de 7.610 m² accueille :

- 4.123 m² SDP et 175 chambres d'Hôtel du niveau RdC au niveau R+9

- 3.486 m² SDP et 99 chambres de Résidence de Tourisme Affaire du niveau RdC au niveau R+9 également.

L'espace paysager fait la liaison entre les deux bâtiments et s'appuie sur le mur pignon des magasins Pathé-Truffaut situés en limite Ouest du terrain.

L'ensemble immobilier sera accessible par le quai, la voie nouvelle et la rue François Mitterrand.

Le projet URBAN IVRY est le résultat d'une co-construction entre la SCI URBAN IVRY (Heracles Investissement), les architectes de l'agence Archikubik (Carmen Santana, Miquel Lacasta...), la Ville d'Ivry-sur-Seine, ses habitants et les personnes publiques associées, notamment l'Architecte des Bâtiments de France.

Le projet reposant sur l'implantation d'une résidence mixte fait écho à l'engagement pris par la Ville de développer une certaine densité pour libérer le sol, une compacité pour créer une échelle plus humaine, avec un développement des espaces publics et espaces verts, pour que la Ville soit animée et agréable à vivre.

L'accueil des fonctions urbaines d'habitat, de résidences spécifiques, d'un hôtel et des bureaux contribuera à animer le quartier, complétant ainsi les nouveaux usages qui se développeront sur la rue Bruneseau. En effet, le remodelage de l'échangeur permet de construire des logements, bureaux activités, équipements et des commerces le long de l'allée Paris / Ivry, donnant sur la rue François Mitterrand. Un appel à projet a été lancé en vue d'une désignation de lauréats en mars 2019 pour urbaniser le secteur Masséna Bruneseau de la ZAC Paris Rive Gauche.

Des immeubles plus élevés, à l'exemple du projet de cité numérique @home sur Ivry permettent de répondre aux immeubles de grandes hauteurs sur Paris.

Le site du projet Urban Ivry avait été identifié dans le schéma directeur d'Ivry Port Nord, comme un secteur où les hauteurs pouvaient être partiellement délaissées.

2.3. Examen des pièces du dossier

tant *in situ* que sur un périmètre élargi et propose des mesures de compensation sur tous les thèmes.

Le dossier comprend les pièces nécessaires (cf § 1.3).

- Avis sur la qualité de l'étude d'impact:
Accompagnée d'un résumé non technique (destiné à l'information du public), l'étude d'impact présente le projet de manière détaillée :
 - L'état initial du site et de son environnement ;
 - La description des principales solutions de substitution et des variantes étudiées par le maître d'ouvrage ;
 - La description du projet ;
 - L'analyse du devenir des enjeux et sensibilité du territoire suivant un scénario au fil de l'eau et en cas de mise en œuvre du projet ;
 - L'analyse des effets temporaires et permanents du projet sur l'environnement et la santé ;
 - La synthèse des enjeux environnementaux et des mesures envisagées par le projet ;
 - L'analyse du cumul des incidences du projet avec d'autres projets connus ;
 - L'analyse de la vulnérabilité du projet face au changement climatique et aux risques majeurs ;
 - La présentation des méthodes utilisées pour l'étude
 - Les noms et qualités précises et complètes du ou des auteurs de l'étude d'impact et des études qui ont contribué à sa réalisation.

Document de plus de 996 pages (Etude d'impact environnementale de 553 pages + annexe de 29 pages + complément « addendum » de 414 pages), l'étude d'impact annexes comprises analyse de manière exhaustive les impacts du projet

L'étude couvre en effet plusieurs périmètres composant l'aire d'étude :

- Le périmètre de projet et ses abords proches, qui correspondent au site d'implantation du projet Urban Ivry et qui intègre le projet du Sycotm, avec notamment sa galerie souterraine reliant le site de l'usine future UVO et la plateforme fluviale permettant une évacuation des déchets par le fleuve ;
- Le périmètre élargi, qui couvre une zone d'influence du projet URBAN IVRY. Situé sur le secteur Nord d'Ivry Port, il assure une transition entre le projet d'Ivry Confluences et les projets parisiens sur Masséna-Bruneau, où sont prévus 100.000 m² de SDP, dont des commerces le long de l'allée Paris / Ivry en complément de la Tour Duo en chantier de 90 000 m² de SDP (de 39 étages pour 180 mètres de hauteur pour l'une et pour l'autre 26 étages et 120 mètres de hauteur) dédiés à des bureaux, hôtels, restauration d'entreprises, salles de sport, auditorium.

Plusieurs enjeux forts et axes de compensation ont été identifiés :

- 1/ La prise en compte de la nappe sub-affleurante ;
- 2/ La prise en compte du risque d'inondation, le secteur étant classé en zone violette au PPRI (plus de 2 m de submersion) ;
- 3/ La gestion des eaux pluviales pour limiter la surcharge des réseaux ;
- 4/ La mise en valeur de la Seine et l'insertion dans le grand paysage ;
- 5/ L'élaboration d'un plan de gestion des pollutions identifiées ;
- 6/ Le respect des réglementations acoustiques pour les nouveaux bâtiments construits.

- **Avis sur le mémoire en réponse du porteur de projet aux remarques de la MRAE du 21/11/2018**

Dans son avis en date du 21/11/2018, la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) identifie les principaux enjeux environnementaux pour ce projet :

- 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.

Document de 22 pages, hors annexes (comprenant 390 pages), le mémoire en réponse du porteur de projet répond en tout point aux demandes de la MRAe, à savoir :

- l'intégration de figures sur le classement sonores des infrastructures et le plan d'isolement des façades ; des précisions sur l'offre de transport en commun ;
- l'affichage du DICRIM (document d'information communal sur les risques majeurs) qui consigne les informations essentielles sur les risques

majeurs d'inondation. De plus, la passerelle située au niveau mezzanine sur le quai à la côte 35,05 NGF, est accessible par l'ensemble des résidents et permet leur évacuation éventuelle ; Concernant la gestion des eaux pluviales, les figures 8 et 9 précisent la description des noues servant à la rétention de l'eau à la parcelle ;

- l'apport de précisions relatives au plan de gestion des sols pollués, actualisé par DEKRA le 25.05. 2018, suite à la suppression du sous-sol du bâtiment B (excavation partielle des terres, apport de terre végétale de 0,30 cm d'épaisseur...);
- des précisions sur les végétaux adaptés aux conditions urbaines et renforçant la trame verte de la ville.

Le document comprend également un certain nombre d'annexes : plan de gestion des sols pollués (DEKRA, 2018) et l'attestation de prise en compte de pollution dans le cadre d'un projet de construction, l'affichage obligatoire permanent du risque d'inondation, (DICRIM Ivry-sur-Seine, 2016), l'extrait du mémoire en réponse à l'avis de l'autorité environnementale du 21 novembre 2018.

PARTIE 2 - AVIS MOTIVE

3. Conclusions du rapport

La procédure de participation du public s'est déroulée sans incident. Les modalités prévues par le code de l'environnement ont été en tous points respectées.

Il n'y a pas eu d'observations, probablement en l'absence de riverains proche, l'environnement immédiat étant constitué de locaux commerciaux ou d'activités.

Cette partie expose les motifs de la décision.

Considérant l'impact du projet et les mesures de compensation proposées,

Considérant l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Ile-de-France en date du 21 novembre 2018,



Considérant que les compléments apportés par la SCI URBAN IVRY répondent à l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Ile-de-France en date du 21 novembre 2018,

Considérant qu'il n'y a pas eu d'observation du public,

Je donne un avis favorable sans réserve au projet de construction d'un ensemble immobilier mixte d'activité et de résidences services de la SCI URBAN IVRY au 12 quai Marcel Boyer, tel qu'il a été mis à disposition du public du 21 décembre 2018 au 24 janvier 2019.

Fait à Ivry-sur-Seine, 01 MAR 2019

Pour le Maire d'Ivry-sur-Seine
et par délégation,



Romain Marchand
1^{er} Adjoint au Maire

Chargé du Développement Urbain