



Procédure de Déclaration de Projet – MEC « Quais d'Ivry » emportant la mise en compatibilité du PLU d'Ivry-Sur-Seine

MÉMOIRE EN RÉPONSE
au procès-verbal de synthèse de la commissaire enquêtrice

Comme prévu par le code de l'urbanisme, l'Établissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre vient apporter dans ce document, **des éléments de réponse** aux questions posées par Madame la commissaire enquêtrice dans son procès-verbal de synthèse, avant la rédaction finale du rapport final d'enquête publique. Les thèmes et questions sont reprises dans l'ordre du texte du PV de synthèse (*en italique*) ; parfois en les regroupant lorsque le sujet est le même.

La hauteur des immeubles d'habitation situés sur une esplanade, la forte densité de population, les fragilités du marché de l'immobilier...

Commentaires : Le règlement de l'actuel PLU autorise en zone UA la construction de bâtiments d'une hauteur de 25 m. Ce secteur est mitoyen au sud et à l'ouest du centre commercial de zones UM dans lesquelles les hauteurs sont limitées à 18 m.

Le projet prévoit des hauteurs d'immeuble d'habitation pouvant atteindre 54 m, distants entre eux de 15 m. Les constructions seront édifiées sur un socle actif qui « peut varier de 1 à 4 niveaux » (page 32 du dossier de déclaration)

Questions :

- *Pourquoi n'est-il pas envisagé de limiter les constructions à des hauteurs acceptées par les riverains R+5 et R+8 en front de Seine ?*

Réponses Grand Orly Seine Bièvre / Ville : En façade sur la Seine, le projet s'inscrit dans les gabarits et la continuité d'un environnement urbain existant ou en cours, avec des émergences, ce qui permet de répartir la constructibilité globale en atténuant les hauteurs ailleurs sur le quartier. De plus, l'OAP prévoit « une réduction progressive des hauteurs vers le fleuve » (page 7).

On peut rappeler que lors de l'atelier de concertation avec les habitants du 30 mars 2022, il est ressorti l'objectif de "Promouvoir la hauteur (R+16 / R+9) dans des secteurs ciblés : sur la Seine et aux entrées du quartier, notamment autour du square et du parvis. Ces résultats ont de nouveau été présentés lors de l'atelier de concertation publique du 13 avril 2022.

- *Quel est véritablement la hauteur de ce socle actif ?*

Réponses Grand Orly Seine Bièvre / Ville : A l'échelle du piéton, la hauteur du socle actif sera visuellement d'environ 8 mètres de hauteur maximum.

- *L'accessibilité des secours aux îlots sur « socle » a-t-elle été étudiée en accord avec les services concernés ?*

Réponses Grand Orly Seine Bièvre / Ville : Ce travail d'échanges est effectivement déjà engagé avec les services concernés (notamment la Brigade des Sapeurs-Pompiers de Paris, les services voirie et de sécurité de la Ville...). Les échanges et rendez-vous se poursuivront en tant que de besoin tout au long de la conception du projet.

Commentaires : L'ampleur du projet est présentée comme justifiée par les exigences du SDRIF et la nécessité d'atteindre un seuil de rentabilité couvrant le coût de la démolition du centre. Le SDRIF de 2013 fait aux communes de la région l'obligation d'augmenter de 15% la densité humaine à l'horizon 2030. Selon les données de l'INSEE, entre 2014 et 2020, l'évolution de la population d'Ivry serait de 7% sur la période (59793 habitants en 2014 à 64016 en 2020). Avec ce seul

projet (+3500 habitants), l'augmentation de population atteindrait 13%. La production de logements a été de 12% (28515 en 2014 à 32 001 en 2020). Avec ce projet (1150 unités) l'augmentation atteindrait plus de 16%.

Questions :

- Ces chiffres issus des bases de l'INSEE sont-ils exacts ?

Réponses Grand Orly Seine Bièvre / Ville :

Nb : pour rappel : Prévision du nombre d'habitants (données communiquées dans le dossier) : sur le site du projet, il est possible d'estimer les volumes d'habitants futurs à

- 2 472 personnes résidents pour 1 150 logements familiaux
- 495 personnes hébergées pour 450 unités d'hébergements spécifiques.

Les chiffres issus de l'INSEE (nombre de logements et nombre d'habitants en 2014 et 2020) sont exacts, mais l'impact du projet sur l'évolution de la population mérite d'être approfondi.

En effet, les projections sont plus complexes qu'évoqué dans le commentaire, dans la mesure où pendant qu'une nouvelle construction permet d'accueillir de « nouveaux » habitants (dont certains déjà Ivryens...), il y a une tendance à la diminution de la taille moyenne des ménages dans des logements existants.

Ainsi, l'augmentation du nombre de logements n'entraîne pas une augmentation proportionnée de la population.

La Ville a mené en 2022/2023 une étude de mise à jour de sa charte habitat, qui précise le « point mort », c'est-à-dire le niveau de production de logements à partir duquel la population communale augmente, compte-tenu des phénomènes de décohabitation (séparation des couples, jeunes quittant le foyer familial, logements vacants, et de résidences secondaires).

Ce « point mort » est défini à 333 logements / an.

Ainsi, en prenant en compte la programmation des grandes opérations d'aménagement (dont l'opération Quai d'Ivry), avec un rythme de construction moyen de 1 100 logements / an, dont 333 logements / an découlant du seul besoin de maintien de la population (« point mort »), le scénario prospectif à 15 ans aboutit à une augmentation de la population de +20 000 habitants en 15 ans, soit environ 84 000 habitants à horizon 2040.

La densité actuelle d'Ivry de 10 494 habitants/ km², passerait ainsi à 13 770 habitants/ km², soit une densité bien moindre que celle constatée aujourd'hui sur les communes situées aux portes sud de Paris :

- Le Kremlin-Bicêtre : 15 917 hbts / km²
- Charenton : 16 017 hbts / km²
- Gentilly : 15 943 hbts / km²
- Montrouge : 23 143 hbts / km²
- Malakoff : 15 087 hbts / km²
- Vanves : 17 866 hbts / km²

Le développement urbain d'Ivry est donc dynamique, mais reste maîtrisé. Cette densification est assumée, dans le sens où elle répond à une volonté de lutter contre l'étalement urbain de la région capitale, en renforçant dans le cœur d'agglomération les capacités de logements et d'activités économiques (y compris productives).

On peut aussi rappeler que le projet de SDRIF-E poursuit sa demande d'efforts en production de logements, notamment sur l'agglomération parisienne.

- Quels sont les autres projets d'aménagement en cours et prévisibles d'ici 2030 ?

Réponses Grand Orly Seine Bièvre / Ville :

La Ville porte 3 autres projets d'aménagement, qui se dérouleront dans les 15 prochaines années :

- La ZAC Ivry confluences : opération mixte de renouvellement d'une partie du quartier d'Ivry Port. La programmation logement comptabilise 8 700 logements créés sur toute la durée de la ZAC (2016 / 2035).
- La ZAC Gagarine Truillot : opération mixte de renouvellement urbain, engagée suite à la démolition, en 2019/2020, des 380 logements de la cité Gagarine. Le projet prévoit 1 368 logements à livrer entre 2023 et 2033 (soit une production nette de 988 logements).

- Le projet Cœur de Ville : une étude est en cours en vue de la redynamisation du centre-ville d'Ivry par la requalification des espaces publics, la redynamisation commerciale, un projet de transformation du centre Jeanne Hachette, et une offre nouvelle de logements, estimée à ce jour à 340 logements (en l'état d'avancement de l'étude), dans un calendrier de livraison qui ne démarrera pas avant 2028.

Commentaires Le dossier estime le coût des travaux de réhabilitation du centre à 650 millions d'euros couverts par la vente des seules surfaces d'habitation. Les hypothèses du bilan des opérations évaluent en effet les prix de vente des surfaces d'habitation (72,37% du total des surfaces), considérant que 64% d'entre elles spécifiques et libres pourraient être vendues à hauteur de 8 040 euros.

Les propriétaires du centre remettent en question le projet sur l'îlot Fauconnière et demandent une plus grande flexibilité pour s'adapter aux besoins du territoire.

La situation du marché de l'immobilier n'est pas évoquée au dossier. Or il subit actuellement une stagnation qui rend problématique une projection de rentabilité du projet à l'horizon 2030.

Questions:

- Pouvez-vous calculer la surface d'habitation et de commerce minimum ainsi que les prix de vente minimum qui permettraient d'assurer le point mort de l'opération ?
- Pourquoi un scénario sur ce point mort n'a-t-il pas été présenté ?

Réponses Grand Orly Seine Bièvre / Ville :

Les questions relatives au détail économique de cette opération portée par des acteurs privés ne relèvent pas d'urbanisme et n'appellent pas de réponse.

Sur le reste, et comme mentionné dans le mémoire en réponse à l'avis de la MRAe, le plafond retenu de 136 000 m² est le seuil permettant de développer une offre complète de logements /commerces /services / activités économiques et de contribuer ainsi à renforcer et requalifier une polarité de quartier favorable au principe de « la ville du quart d'heure ».

Depuis le début des réflexions, la surface globale de projet a été déterminée sur le fondement de l'équation économique d'une opération totalement privée, et nécessaire à des **principes de qualité du projet** :

- ⇒ Constructive (application au moins de la réglementation environnementale 2020, types de matériaux...)
- ⇒ environnementale (+ 22% de surface en espaces verts, sur un site qui n'en comporte pas aujourd'hui)
- ⇒ architecturale et urbaine
- ⇒ sociale (mixité des produits logements, application de la charte habitat)

Il est nécessaire de prendre la mesure de la complexité technique des bâtiments « Quais d'Ivry », qui impacte très fortement le coût d'opération : déconstruction de l'intégralité du centre commercial, respect des imbrications techniques avec les immeubles voisins, dépollution de l'existant, composition avec la proximité de la Seine, construction en zone urbaine dense, maintien de l'activité de l'hypermarché et d'une offre commerciale pendant la durée du chantier, mise en œuvre par phases, etc.

Le volume de 136 000 m² de surface de plancher est donc la conséquence d'hypothèses réalistes pour permettre la mutation de ce site complexe. La programmation de l'OAP est donc le seuil / le point « mort » d'une faisabilité économique de l'opération.

L'ensemble des éléments financiers ont été présentés aux habitants lors de l'atelier dédié le 6 juillet 2022.

- Existe-t-il des locaux tertiaires vides à Ivry et dans quelles proportions ?

Réponses Grand Orly Seine Bièvre / Ville :

Il est possible d'apporter quelques données relatives au marché immobilier :

- 80 000 m² de bureaux en cours de commercialisation sur Ivry sur Seine (source Place de l'Immobilier).
- Des taux de vacance de bureaux en hausse en Ile de France (8,3% au 3T 2023), avec un taux de 9,3% sur le secteur de la 1ère couronne Sud auquel appartient Ivry sur Seine.

La programmation en termes d'activité économique restera raisonnable et équilibrée pour maintenir, voire renforcer le caractère d'un quartier et d'une ville animée (éviter d'être d'avoir des quartiers résidentiels « dortoirs »). Elle tient compte aussi de l'évolution de la réglementation qui s'impose sur les bâtiments tertiaires existants en termes de consommation d'énergie, et qui va peser sur la demande de locaux performants et aux nouvelles normes (décret tertiaire issu de l'article 175 de la Loi Elan de 2018, avec une application depuis octobre 2019).

La qualité de vie, la sécurité, les enjeux climatiques

Commentaires : (... /...) La réponse apportée au syndicat des copropriétaires JJ Rousseau qui évoque l'enquête réalisée auprès des résidents et qui figure page 20 du bilan de concertation préalable (document du dossier de l'enquête) est la suivante : « seule une enquête réalisée en bonne et due forme permettrait d'évoquer l'avis des riverains d'Ivry Port, le rédacteur ne peut être affirmatif à cette échelle »

Question :

- Cette enquête en bonne et due forme a-t-elle été menée ? ou bien considérez-vous que l'enquête publique remplit bien cet office ?

Réponses Grand Orly Seine Bièvre / Ville :

Les propriétaires ont accompagné la collectivité dans la mise en place de 2 phases de concertation publique qui se sont déroulées du 4 octobre 2021 au 18 janvier 2022 et ont permis de recueillir les attentes des Ivryens (riverains, habitants, salariés, étudiants,...) avec plus de 600 visionnages de la réunion publique de lancement, environ 250 réponses aux questionnaires du recueil des besoins et environ 150 participants(es) aux rencontres publiques.

Il est ainsi possible de relever que les démarches de concertations publiques ont été bien plus importantes que les seules obligations réglementaires qui s'imposent, et leurs participants beaucoup plus nombreux que la trentaine de personnes qui se sont exprimées dans le cadre de l'enquête publique. C'est bien l'ensemble des avis qui sont pris en compte, sans donner plus d'importance à certains qu'à d'autres.

Sur la base des enseignements issus de la concertation et des décisions des porteurs de projet, une seconde phase de concertation avec les Ivryens s'est tenue du 28 février au 22 avril 2022, avec 3 ateliers successifs accompagnés d'un travail itératif d'adaptation du projet entre chaque atelier. Les 3 thématiques ci-dessous ont été discutées et intégrées dans le projet :

- le socle : les espaces publics et la programmation des rez-de-chaussée ;
- les formes urbaines : les hauteurs et les volumes, les qualités et spécificités du logement ;
- le bien-être urbain, la qualité de vie dans le futur quartier et sur les espaces verts.

On estime que la concertation préalable depuis 2 ans, dont les ateliers de définition des orientations, a bien été menée ; les résultats ont été réintégrés dans la Déclaration de Projet objet de cette enquête publique, notamment sur les points suivants :

- Programmation : réduction de 100 logements à l'échelle du quartier ; création d'un pôle d'activités économiques
- Forme urbaine : volonté des habitants de varier les hauteurs pour créer des vues. Pour cela, il est proposé un urbanisme « de courtoisie » à proximité des habitations de la résidence JJ Rousseau et de l'îlot Fauconnières ; et a contrario, recherche des hauteurs pour libérer le sol et dégager espaces verts et traversées de cheminements publics sur les berges de Seine, en entrée de quartier et à travers les îlots créés. La possibilité de construire un immeuble de très grande hauteur (IGH) a été écartée.
- Espaces verts : l'agrandissement et la mise en place d'espaces verts de pleine-terre pour le square à l'angle des rues JJ Rousseau et Westermeyer ; et création d'un cœur vert végétal et arboré au-dessus de l'hypermarché avec des épaisseurs de terre significatives permettant de faire pousser des arbres de hautes tiges.
- Mobilité : Un quartier dédié aux modes actifs.

Le stationnement, le trafic routier, les transports

Commentaires De nombreux riverains utiliseraient le parking Carrefour qui servirait en outre à combler le manque de place de stationnement dans les rues adjacentes et sur d'autres sites du quartier.

Les participants expriment leurs inquiétudes face à la réduction des places de stationnement prévue au projet et à la situation transitoire entre démolition et reconstruction.

Questions :

- Pourquoi est-il envisagé une réduction des places de stationnement dans le projet présenté ?

Réponses Grand Orly Seine Bièvre / Ville :

La Ville a lancé une étude de stationnement à l'échelle de l'ensemble du territoire communal. Cette étude s'inscrit dans une réflexion globale sur l'amélioration du cadre de vie par la réduction de la place de la voiture et un meilleur partage de la voirie, dans un contexte de transformation des pratiques de mobilité.

Cette étude qui est actuellement en phase de diagnostic, a permis de dresser un état des lieux du stationnement et des pratiques. Quelques éléments clés peuvent être relevés :

A l'échelle de la ville :

- un faible taux de motorisation (0,58 véhicule / ménage), qui se situe dans la fourchette basse observée en île de France et se rapproche des taux observés dans les arrondissements parisiens limitrophes (0,43 dans le 13^{ème}). Le quartier Ivry port se situe même un peu en deçà de ce taux (avec 0,50), soit le plus faible taux de motorisation des quartiers d'Ivry.
- un très bon niveau de desserte en Transport collectif dans le sens nord sud (déplacements pendulaires), accompagné d'un maillage fin par les bus, qui rabattent vers les stations de Transport collectif en site propre (métro, RER).
- 20% de part modale de la voiture dans les déplacements des actifs (entrants et sortants), soit nettement moins que les communes limitrophes et proche de celle de Paris (13%), ce qui reflète bien l'attractivité de la desserte en transports collectifs.

En termes d'offre de stationnement, **le quartier Ivry Port** présente peu de places sur voirie, qui subissent une forte pression, de jour comme de nuit.

Le quartier présente environ 5 500 places de stationnement en sous-sol liées à des immeubles d'habitations.

Les premières pistes de travail sur les conditions de stationnement sur le secteur portent sur :

- une refonte des zonages de règlementation du stationnement, pour recentrer le stationnement résidentiel et favoriser la dynamique commerciale en libérant la voirie des voitures ventouses et permettre la rotation des véhicules.
- la poursuite de l'aménagement des espaces publics pour favoriser les modes alternatifs à la voiture individuelle.

Le parking du centre commercial est bien identifié dans le diagnostic comme une offre de stationnement publique de fait et gratuite : cette situation est cependant anormale au regard du statut privé de cet espace ; cela constitue également une incohérence au regard du statut réglementé du stationnement en voirie.

Il faut également préciser que ce parking privé et gratuit fait aujourd'hui l'objet d'une occupation sauvage anormale : présence de voitures ventouses, voire d'épaves, de voitures utilisées comme lieu de « vie » via des marchands de sommeil, voitures démontées pour récupération de pièces, etc... générant une ambiance d'insécurité.

Par ailleurs, le parking à rez-de-chaussée empêche toute possibilité de création d'espaces d'interaction agréables pour le piéton depuis la rue. Ainsi, le redimensionnement du parc de stationnement, contribue aussi à atteindre un autre principe d'aménagement structurant, à savoir redéfinir le niveau de la rue comme niveau de référence de l'espace public avec un nouveau maillage de voies.

Le projet pourra développer plus de 1 400 places de parking dédiées à l'ensemble des programmations prévues sur le site. Comme évoqué dans le dossier de mémoire en réponse à l'avis de la MRAe, le projet prévoit à terme un volume de places de stationnement automobile à

peu près identique au volume actuel, en parallèle du développement d'environ 100 000 m² de surfaces de plancher en logements et hébergements. Cela traduit l'objectif de favoriser un fonctionnement principalement axé sur les dessertes par modes actifs et transports collectifs, afin de ne pas contribuer à dégrader la qualité de l'air.

L'objectif de faire évoluer l'offre de stationnement, aussi bien pour les activités commerciales que pour les autres destinations attendues sur ce site, est un principe d'aménagement structurant partagé entre la Ville et les porteurs de projet depuis l'élaboration du premier « schéma directeur » en 2021. Cela s'intègre également dans une volonté de transformer un site hérité des années 80/90, conçu sur des principes d'accessibilité aux centres commerciaux principalement par la voiture.

Carrefour entreprend la transformation de son modèle hérité du passé, et l'adapte au nouvel environnement urbain et en tenant compte des évolutions des modes de consommation.

Sur ce sujet, il est également possible d'apporter les éléments d'information suivants :

- Une étude de trafic est en cours par les porteurs de projet.
- La présente procédure de mise en compatibilité du PLU d'Ivry-sur-Seine ne modifie pas les exigences des normes de stationnement. Les permis à venir devront prendre en compte les nouvelles normes de stationnement des vélos qui ont été inscrites et très largement augmentées dans le code de la construction et de l'habitat (par décret du 25 juin 2022).

➤ *Comment est-il prévu de gérer le stationnement pendant la durée des travaux ?*

Réponses Grand Orly Seine Bièvre / Ville :

Une partie des places de stationnement sera maintenue durant la phase travaux et dimensionnée en adéquation avec les besoins de l'hypermarché provisoire.

Commentaires Les habitants de la commune d'Ivry travaillent majoritairement hors de la ville. Les participants évoquent des axes routiers saturés et de grandes difficultés de circulation et la desserte par deux lignes de bus très fréquentées. Le département dans sa réponse relève de possibles conflits d'usage et la dangerosité des sorties de véhicules aboutissant sur le quai Jean Compagnon vis-à-vis des cyclistes empruntant cet axe.

Question :

➤ *Quelle réponse sera apportée à cette problématique ?*

Réponses Grand Orly Seine Bièvre / Ville :

Cette future infrastructure VIF (Vélo Ile de France, auparavant appelé RER Vélo) empruntera en effet le quai Jean Compagnon. Concernant les propriétés existantes en rive, il n'existe à ce jour pas de préconisations spéciales d'aménagement.

Les projets à venir feront quant à eux l'objet de prescriptions pour tenir compte des « points durs » pour les piétons et vélos identifiés. Ces discussions auront lieu avec le Conseil Départemental, gestionnaire du quai, au moment de l'élaboration du permis de construire.

Mais d'ores et déjà, le projet prévoit les accès véhicules aux parkings de ces îlots sur l'avenue Paul Vaillant Couturier.

Commentaires La perspective de la prolongation de la ligne 10 est présentée comme l'un des intérêts majeurs de la rénovation du quartier.

Questions :

➤ *La prolongation de la ligne 10 est-elle programmée et budgétée ?*

➤ *Quelles sont les échéances vraisemblables de la réalisation de cette prolongation ?*

Réponses Grand Orly Seine Bièvre / Ville :

Dans un 1er temps, la ligne 10 devrait être prolongée jusqu'à la Place Gambetta à Ivry; puis dans un second temps, jusqu'à la ligne du réseau du Grand Paris Express, en gare des Ardoines .

Le prochain Contrat de Plan Etat Région doit acter le financement de la suite des études, aujourd'hui arrêtées au stade d'un Dossier d'émergence qui a avéré l'intérêt du projet.

Pour pouvoir passer à un stade opérationnel, « Ile de France Mobilités » (IDFM, l'autorité organisatrice des mobilités en Île-de-France) doit engager les études du Dossier d'Objectifs et de Caractéristiques Principales (DOCP). Il constitue le document de référence pour la présentation des projets d'infrastructure de transport au stade des études de faisabilité. Son objectif est de présenter l'ensemble des éléments permettant d'évaluer l'opportunité et la faisabilité du projet. Le DOCP présente les caractéristiques principales et les principaux impacts du projet sur le territoire. Une fois approuvé par le Conseil d'IDFM, le DOCP constitue le dossier support de la concertation.

D'ici la mise en œuvre de ce prolongement, la mise en service de la ligne du Tzen 5 (Paris-Bibliothèque .Miterrand / Choisy-le-Roi) viendra améliorer sensiblement la desserte locale par son passage en site propre sur le boulevard Paul Vaillant-Couturier (future station « Paul Vaillant Couturier /Vanzuppe »). A ce jour, l'aménagement de l'infrastructure qui accueillera ce Bus à Haut Niveau de Service est réalisée sur tout le territoire ivryen. Les travaux sont à achever sur les Villes de Vitry et Choisy, avant que le bus soit mis en service. L'échéance de mise en service n'est pas encore connue.

Dans l'attente de ce transport, une nouvelle ligne de bus a été créée (ligne 25), pour laquelle la Ville se mobilise afin qu'IDFM (Ile de France Mobilités, autorité organisatrice des transports en Île de France) et la RATP augmentent les fréquences et amplitudes horaires pour améliorer l'offre de service.

Les risques inondation, pollution, occupations humaines, installations industrielles

Commentaires (extraits)

(.../...L'Autorité environnementale rappelle « qu'il n'est pas souhaitable d'accroître les enjeux en zone inondable ».

La MRAe recommande au porteur de projet « d'évaluer précisément l'efficacité des mesures de réduction du risque d'inondation au regard de l'augmentation importante des populations qui y seront exposées dans le secteur concerné par le projet de mise en compatibilité ; - de renforcer les dispositions du PLU afin de mieux prévenir et limiter l'exposition à ce risque des populations concernées et d'organiser les conditions d'une meilleure résilience du futur quartier ; - de démontrer que les aménagements prévus ne sont pas de nature à aggraver le risque pour les populations existantes, à la crue comme à la décrue, ou, à défaut, d'adapter les aménagements en conséquence ».(.../...)

La sensibilité environnementale du site à la pollution a été qualifiée de très forte, particulièrement dans la partie est et sud-est où étaient implantées des activités industrielles auxquelles était associée la présence de cuves enterrées d'hydrocarbures».

Les participants à l'enquête partagent ces inquiétudes et rappellent que le secteur subit d'importantes pollutions atmosphériques et sonores. Un nouvel incinérateur serait installé à proximité du site.

Le département préconise de soumettre le projet pour avis au service régional d'archéologie en raison de la présence d'occupations humaines datant du Mésolithique et du Néolithique.

Le mémoire en réponse du porteur de projet précise que les risques évoqués par la MRAe ont bien été pris en compte.

Questions :

- *Pouvez-vous néanmoins préciser de quelle manière le porteur de projet réduit le risque inondation et prend en compte la forte et très forte vulnérabilité du site à la pollution des sols ?*

Réponses Grand Orly Seine Bièvre / Ville :

Le projet sera conforme à la réglementation définie par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (servitude d'utilité publique).

Une étude historique des sols a d'ores et déjà été réalisée. Des sondages permettant de qualifier précisément la nature des sols seront réalisés à partir de décembre 2023.

Les études en cours visant à affiner le projet et la mise en œuvre de celui-ci seront établies dans le respect **des normes de dépollution** sur l'ensemble du site, en fonction des destinations qui seront prévues en surface des terrains concernés. Ainsi **les actions de dépollutions** seront établies dans le respect du cadre réglementaire qui s'impose, sous le contrôle des services compétents de l'Etat et de l'autorité environnementale MRAe.

Dans le cadre de la poursuite des procédures et demandes d'autorisation d'urbanisme, un dossier « loi sur l'eau » sera adressé aux services de l'Etat et respectera les dispositions du Schéma

d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) et ses nouvelles réglementations. Le bureau d'étude a déjà été désigné.

NB : en annexe du présent mémoire, le mémoire en réponse à l'avis de la MRAe du 14 septembre 2023 (était joint au dossier d'enquête publique).

- Pour quelles raisons un scénario de moindre ampleur n'est-il pas présenté ?

Réponses Grand Orly Seine Bièvre / Ville :

Comme mentionné page 3, et dans le mémoire en réponse à l'avis de la MRAe, le plafond retenu de 136 000 m² de SDP est le seuil permettant de développer une offre complète de logements /commerces /services /activités économiques dans un cadre urbain amélioré et de contribuer à renforcer et requalifier une polarité de quartier favorable au principe de « la ville du quart d'heure ».

De plus, le projet étant porté de façon totalement privée, il doit répondre à une équation économique réaliste afin de pouvoir en assumer la mise en œuvre complexe.

- Le service régional d'archéologie a-t-il été consulté ?

Réponses Grand Orly Seine Bièvre / Ville :

Un échange est prévu prochainement avec les archéologues du service Régional de l'archéologie (SRA) qui permettra de préciser si un diagnostic sur l'emprise du projet est nécessaire en amont des travaux. En l'absence de vestiges, ou si les vestiges mis au jour ne justifient pas une étude, ou encore si le projet d'aménagement n'est pas susceptible de détruire les vestiges archéologiques, les travaux pourront démarrer.

Les nuisances occasionnées par les travaux, la possible présence d'amiante

Commentaires L'importance du chantier fait craindre des nuisances de toutes natures durant une longue période.

La présence d'amiante n'est pas exclue et ce risque lors des opérations de démolition n'est pas envisagé dans l'évaluation environnementale.

Les propriétaires du centre commercial indiquent que la transformation du centre s'inscrit dans le temps long. Le chantier doit selon eux être phasé pour une finalisation après 2030.

Question :

- Des sondages ont-ils été ou seront-ils réalisés ?

Réponses Grand Orly Seine Bièvre / Ville :

Des sondages ont d'ores et déjà été réalisés (sols, pollution, amiante, structure).

Des sondages complémentaires seront réalisés afin de respecter l'ensemble des réglementations en vigueur.

Un diagnostic amiante est en cours. Un maître d'œuvre désamiantage est en cours de désignation par les porteurs de projet pour établir le cahier des charges qui servira à la consultation des entreprises de travaux de désamiantage. L'entreprise qui sera désignée ultérieurement établira un plan de retrait des zones concernées par les pollutions qui sera validé par les différents organismes réglementaires. Le chantier sera réalisé dans les règles de l'art selon ce plan de retrait.

- Quelles pourraient être les échéances des grandes phases du projet ?

Réponses Grand Orly Seine Bièvre / Ville :

Les travaux pourront démarrer par les premières phases de déconstructions à partir de 2025.

Cela permettra notamment la mise en place d'une offre commerciale temporaire de type hypermarché, réduite par rapport à sa surface actuelle.

Les premières livraisons des îlots pourront intervenir à partir de la fin 2027 et s'échelonner jusqu'en 2032 environ.

Le phasage d'opération encore en cours d'étude et pourra évoluer durant les prochains mois.

Compléments d'informations sur quelques modalités du chantier :

Un diagnostic Produits Equipements Matériaux Déchets (PEMB) des ressources disponibles sur le site existant va être lancé en décembre 2023. Il déterminera les gisements de matériaux pouvant être réemployés. En phase déconstruction, ces gisements seront déposés et récupérés par les filières de réemploi pour être employés sur d'autres chantiers avec la même temporalité.

Dispositions en phase déconstruction pour réduire les nuisances :

Les phases de déconstruction (curage, déconstruction, évacuation) respecteront la méthodologie définie par les maitres d'œuvre désignés et mise en œuvre par les entreprises qui seront désignées. Ces dernières auront l'obligation d'appliquer la charte chantier à faibles nuisances et de prendre toutes les dispositions nécessaires pour réduire au maximum les nuisances (arrosage des poussières, outils électriques lorsque possible, mesures de suivi acoustique, gestion du trafic, ...).

Dispositions particulières pour les copropriétés en interface avec le projet

Les copropriétés dont les bâtiments sont en interface directe avec le futur chantier feront l'objet d'une attention particulière.

Avant le démarrage effectif des travaux, il est prévu qu'un expert judiciaire mandaté par les aménageurs, procède à un référé préventif sur l'état des immeubles voisins.

Les conclusions des études techniques ainsi que la méthodologie de travaux qui seront définis par les bureaux d'études et les entreprises mandatées pour les travaux seront partagées en amont avec ces riverains. De plus, les phases de travaux feront l'objet d'une concertation et d'une information spécifique pour ces copropriétés.

Des mesures visant à limiter au maximum les nuisances sonores et dégagement de poussières seront prises au cas par cas.

Dispositif d'information des riverains en phase chantier

Dès le démarrage des phases travaux, l'entreprise mandatée déploiera les outils d'information à destination des riverains : newsletter d'information des travaux, boitage ou affichage dans les halls alentours, panneaux chantiers, signalétique piéton et voiture (non exhaustif). Les riverains seront prévenus à l'avance des travaux bruyants, des changements relatifs à la circulation et au parking aux alentours et du calendrier général à travers ces dispositifs. Un référent chantier sera désigné comme point de contact privilégié pour les riverains afin de faire remonter les points particuliers.

Le périmètre de l'OAP et celui de la copropriété JJ Rousseau

Commentaires Dans le mémoire annexé au registre, la copropriété fait valoir que son emprise ne se limite pas au seul immeuble le long de la rue JJ Rousseau mais qu'elle possède également des locaux sous l'esplanade. Elle souhaite à l'occasion de la transformation du centre pouvoir récupérer des volumes.

J'ai noté pour ma part lors de mes visites du site que la copropriété Jean Jacques Rousseau comporte des ouvertures vitrées sur ses deux pignons latéraux.

Question :

- Quelles réponses apportez-vous à ces observations ?

Réponses Grand Orly Seine Bièvre / Ville :

Des ouvertures sur les murs pignons de la copropriété de Jean-Jacques Rousseau sont présentes au niveau du 3^{ème} étage, soit R + 3 étages (1 ouverture sur chacune des 2 façades). Le projet permet de venir "habiller" les pignons avec une construction sur chacune de ces deux limites séparatives, en respectant la présence de ces ouvertures. Ainsi, ces nouvelles constructions feront au maximum 2 étages pour conserver ces ouvertures vitrées.

Les nouvelles constructions permettront d'animer les pieds de façades au droit du square, et d'éviter des recoins, possibles lieux d'insécurité (demande issue de la concertation avec les résidents de la copropriété JJ Rousseau).

On peut rappeler qu'un comité de suivi a été mis en place par les porteurs de projet depuis fin 2022 et dont le 2^{ème} rendez-vous s'est tenu le 15 novembre 2023. Des échanges spécifiques avec les résidents de la copropriété Jean Jacques Rousseau sont également prévus (en interface avec le chantier) afin de définir conjointement les modalités juridiques, techniques, opérationnelle et d'organisation du projet.

Sur les inquiétudes relatives aux vibrations du chantier, une pré-étude géotechnique a déjà été réalisée permettant de donner les premières caractéristiques de sol. Les études complémentaires (G2AVP) seront réalisées à partir de décembre 2023 avec des sondages. À partir de cette étude le

bureau d'étude structure déterminera la nature des fondations à prévoir pour les futures constructions qui, en première approche, auront un mode de fondation profonde par pieux. Les ouvrages seront exécutés dans les règles de l'art (y compris avec l'intervention d'un bureau de contrôle).

Autres compléments d'informations apportés par GRAND ORLY SEINE BIÈVRE et la Ville d'IVRY-SUR-SEINE :

- ↳ Aujourd'hui l'îlot est entièrement minéral (aucune surface végétalisée). Dans le projet, il est prévu un square composé d'arbres de hautes tige, dont environ 1 600 m² d'espaces verts de pleine-terre (soit plus que les exigences du PLU). En toiture du centre commercial, un jardin suspendu est prévu avec des épaisseurs de terre significatives (et variées, en gradins) permettant de faire pousser tout type d'arbres jusqu'à des arbres de haute tige. Ce jardin suspendu accessible au public représentera plus de 5 000 m² d'espaces végétalisés.
Le square et le jardin sur terrasse permettront d'offrir plus de 7 000 m² d'espaces végétalisés et arborés, contre 0 m² aujourd'hui (hormis les quelques arbres sur voirie).
- ↳ Une Etude de Sûreté et de Sécurité Publique est prévue et les préconisations seront intégrées au projet. Il est d'ores et déjà possible de dire qu'après consultation de la Brigade des Sapeurs-Pompiers de Paris, la mise en place du belvédère avec des locaux commerciaux sur deux niveaux ne permettent pas de respecter les critères de sécurité incendie. Aussi le projet sera modifié en prenant en compte ces préconisations.
- ↳ Une étude de vent et d'ensoleillement sera réalisée par des bureaux d'études spécialisés. La conception du site est étudiée pour permettre au vent de rafraîchir les cœurs d'îlot et ainsi limiter les effets d'îlots de chaleur urbains.
- ↳ En ce qui concerne la présence d'une canalisation de gaz en bordure sud du site, un plan de récolement de l'ensemble des réseaux est réalisé pour cartographier tous les réseaux du site afin de les prendre en compte en phase conception et exécution des travaux.