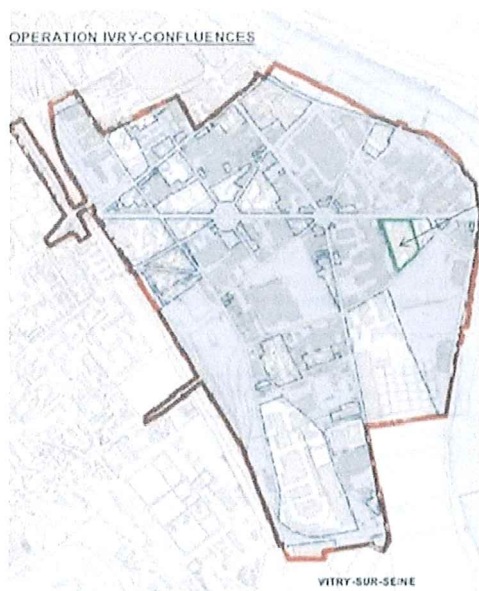


DEPARTEMENT du VAL- de-MARNE

COMMUNE d'IVRY-sur-SEINE

ENQUETE PUBLIQUE

Relative au permis de construire n° 094 041 W1047 portant sur la construction d'un ensemble immobilier mixte composé de logements, activités, d'une résidence étudiante, d'une résidence hôtelière, et d'un parc de stationnement



Enquête du 14 mai 2018 au 15 juin 2018

Commissaire enquêteur : B. PANET

Juillet 2018

SOMMAIRE

1. ORGANISATION DE L'ENQUETE	3
1.1. OBJET DE L'ENQUETE.....	3
1.2. CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE	4
1.3. DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	4
1.4. MODALITES DE L'ENQUETE	5
1.4.1. <i>Publicité de l'enquête</i>	5
1.5. DOCUMENTS MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC	5
1.6. RENCONTRE AVEC LE MAITRE D'OUVRAGE.....	5
1.7. VISITE DES LIEUX.....	6
2. DEROULEMENT DE L'ENQUETE	6
2.1. PERMANENCES.....	6
2.2. REUNION PUBLIQUE	6
2.3. RECUEIL DES REGISTRES ET DES DOCUMENTS	6
3. EXAMEN DU DOSSIER D'ENQUETE	6
3.1. DOSSIER 1 ^{ERE} PARTIE : ELEMENTS ADMINISTRATIFS ET ETUDE D'IMPACT	7
3.2. DOSSIER 2 ^{EME} PARTIE : PERMIS DE CONSTRUIRE.....	7
3.3. DOSSIER 3 ^{EME} PARTIE : DOSSIER ERP	8
4. OBSERVATIONS DU PUBLIC	8
4.1.1. <i>COMMENTAIRES DU CE</i>	9
5. PROCES-VERBAL DE SYNTHESE	9
6. MEMOIRE EN REPONSE DU PETITIONNAIRE	10
7. CONCLUSION GENERALE	16

1. ORGANISATION DE L'ENQUETE

1.1. Objet de l'enquête

La société Linkcity Ile-de-France 1 avenue Eugène Freyssinet 78280 Guyancourt a déposé un permis de construire sur des terrains situés à Ivry-sur-Seine, 12 rue Maurice Gunsbourg (terrain sur lequel se trouvaient les imprimeries du journal Le Monde, il s'agit donc d'une reconversion).

Le permis de construire (architecte C. Tretout, Paris) concerne la construction d'un ensemble multiproduits disposé en 4 îlots séparés par une voie centrale piétonne avec deux venelles :

A : espace logistique et 7 bâtiments d'habitation,

B : bâtiment d'habitation avec socle accueillant des commerces,

C : bâtiment de résidence hôtelière avec socle accueillant des commerces,

D : un bâtiment d'habitation, un bâtiment de résidence étudiante avec socle de commerces.

L'ensemble représente 9 794 m² de surface construite supprimée et 43 068 m² de surface créée. La surface destinée au stationnement est de 7 117 m² (7062 bâtie) pour 274 places.

Le projet se développe de la façon suivante :

2 800 m² de commerces (en pied d'immeubles),

6 500 m² d'activités (RDC),

170 chambres hôtelières,

188 logements en accession,

144 logements sociaux,

33 logements LLI,

170 chambres pour étudiants.

La surface de plancher totale construite étant supérieure à 40 000 m², le permis de construire doit faire l'objet d'une étude d'impact, et d'une enquête publique.

Enjeux du projet

La ville d'Ivry-sur-Seine, est concernée par l'Opération d'Intérêt National « Orly/Rungis/Seine Amont » (OIN ORSA), dont la ZAC Ivry-Confluences est une des opérations phares, secteur à fort potentiel de densification et possédant des atouts. L'OIN a pour but de redonner à ce territoire qui jouxte Paris son rôle structurel et stratégique à l'échelle de la région Ile-de-France.

Il y a lieu cependant de noter que les terrains faisant l'objet du permis de construire ne font pas partie de la ZAC Ivry-Confluences : ils sont enclavés dans son périmètre, et les autorisations obtenues au titre de la ZAC ne sont pas associables à celles du lot.

Les enjeux pour le projet sont donc multiples : s'inscrire dans le cadre général du site (en quelque sorte « rentrer » dans l'esprit de la ZAC et des autres aménagements voisins), respecter au mieux l'environnement, afficher une architecture de qualité, participer positivement à l'évolution urbaine de la commune, tout en restant économiquement viable.

La réalisation du projet est également subordonnée à la dépollution préalable du site.

1.2. Cadre juridique de l'enquête

Les éléments du permis de construire demandé se situent dans le cadre des articles L.122-1 et suivants, R.423-20 et suivants, R. 422-1 et suivants, R 423-57, R.423-58, R.424-2 du code de l'Urbanisme ; L.123-1 et suivants, R.123-1 à R.123-27, L.122-1 et suivants, et R.122-1 et suivants du code de l'Environnement.

1.3. Désignation du commissaire enquêteur

Le 4 avril 2018, le Tribunal Administratif de Melun, répondant à une demande de M. le préfet du Val-de-Marne du 24 mars 2018, a désigné M. Bernard Panet comme commissaire enquêteur dans une enquête publique ayant pour objet « le permis de construire n°041 17 W1047 au bénéfice de la société LinkcityIF, Nexity Seeri et Poly-Cités à Ivry-sur-Seine ».

Remarque

Le commissaire enquêteur, nommé par le Tribunal Administratif est choisi sur une liste d'aptitude révisée annuellement. La loi précise en particulier que : « ne peuvent être désignés comme commissaires enquêteurs ou comme membre de la commission d'enquête les personnes intéressées à l'opération à titre personnel ou en raison de leurs fonctions notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumise à l'enquête ».

Cette disposition législative ainsi que la procédure de désignation par une autorité juridictionnelle garantissent l'indépendance du commissaire enquêteur, à l'égard aussi bien de l'autorité organisatrice que de l'administration ou du public, ainsi que sa parfaite neutralité. (Le commissaire enquêteur signe une attestation sur l'honneur confirmant son indépendance vis-à-vis de l'enquête).

On peut également rappeler que le travail du commissaire enquêteur n'est ni celui d'un juriste, ni celui d'un expert.

Il n'a aucune borne à sa mission, qui est d'apprécier l'acceptabilité du projet et de peser de manière objective le pour et le contre, puis de donner son avis motivé personnel.

En l'occurrence, le commissaire enquêteur s'est efforcé de travailler dans le strict respect des textes fixant sa mission et définissant les limites de ses pouvoirs.

1.4. Modalités de l'enquête

Après concertation avec le commissaire enquêteur, le 20 avril 2018, M. le préfet du Val-de-Marne a pris un arrêté fixant les modalités de l'enquête :

siège : en mairie d'Ivry-sur-Seine

dates : du lundi 14 mai 2018 au vendredi 15 juin 2018 inclus (33 jours consécutifs)

publicité de l'enquête (cf. plus loin)

modalités légales habituelles du rapport et de l'avis

permanences du commissaire enquêteur :

- jeudi 17 mai 2018 de 9h à 12h
- samedi 9 juin 2018 de 9h à 12h
- vendredi 15 juin 2018 de 14h à 17h

1.4.1. Publicité de l'enquête

Conformément à l'arrêté préfectoral (article 3) l'enquête a fait l'objet d'annonces :

affichage administratif sur la commune et aux abords du site

parutions dans la presse :

« Le Parisien » des 26 avril et 15 mai 2018

« L'Humanité » des 26 avril et 16 mai 2018

Consultation sur le site Internet de la préfecture, portail internet des services de l'Etat.

1.5. Documents mis à la disposition du public

Pendant toute la durée de l'enquête, ont été mis à la disposition du public en mairie d'Ivry-sur-Seine :

L'arrêté 2018/1350 de M. le préfet du Val-de-Marne

- un registre d'enquête publique,
- un dossier d'enquête publique (voir composition plus loin).

Le dossier était également consultable sur un poste informatique à la préfecture du Val-de-Marne DCPAT, 3ème étage, porte 348), et sur le portail internet des services de l'Etat dans le Val-de-Marne.

1.6. Rencontre avec le maître d'ouvrage

Le 2 mai 2018, le commissaire enquêteur a rencontré Mme Ladougne et Mme Picart

qui lui ont exposé le projet, ses contraintes, et son développement.

1.7. Visite des lieux

Le 7 mai 2018, les mêmes personnes ont accompagné le commissaire enquêteur dans une visite commentée de l'ensemble du site et ses abords.

2. DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1. Permanences

Les 3 permanences prévues par l'arrêté préfectoral se sont déroulées, aux jours et heures prévus, sans incident, avec pratiquement pas de public.

2.2. Réunion publique

Le commissaire enquêteur n'a pas jugé utile d'organiser une réunion publique et n'a reçu aucune demande en ce sens.

2.3. Recueil des registres et des documents

Le commissaire enquêteur effectuant sa dernière permanence en fin d'enquête le 15 juin 2018, a pu repartir avec le dossier et le registre d'enquête publique.

3. EXAMEN DU DOSSIER D'ENQUETE

Le dossier d'enquête – très volumineux – se présentait en trois parties physiques :

3.1. Dossier, première partie : Eléments administratifs et Etude d'impact

3.1.1. Eléments administratifs :

- Avis de la Mission Régionale d'autorité environnementale et addendum à l'étude d'impact sur l'environnement : recommandations et précisions
- Avis de l'architecte des Bâtiments de France (ABF) : accord
- Avis de la commission départementale d'aménagement commercial du Val-de-Marne : favorable
- Avis du service interministériel de défense et de protection civile : défavorable, nombreuses observations à prendre en compte
- Avis du département du Val-de-Marne : favorable avec observations
- Avis du pôle interdépartemental de prévention des risques naturels : favorable, dispositions à prendre
- Avis Enedis : une contribution financière sera due
- Avis du service de réglementation des installations classées : favorable avec réserves
- Avis de l'EPA ORSA (établissement public d'aménagement Orly/Rungis/

Seine Amont : pas d'objections

- Avis de la Commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité : favorable avec prescriptions
- Avis de la direction des affaires culturelles d'Ile-de-France : accord avec prescriptions
- Courrier de modification du délai d'instruction
- Avis de la commune d'Ivry-sur-Seine : favorable sous réserve.

3.1.2. Étude d'impact

Document de 432 pages avec une annexe aussi importante.

L'étude d'impact se développe suivant le plan habituel :

Informations générales

Etat initial de la zone et des milieux susceptibles d'être affectés par le projet :

- milieu, physique, naturel, socio-économique, fonctionnel,
- occupation du sol et urbanisme,
- synthèse et hiérarchisation des enjeux et contraintes du territoire,
- différents plans proposés et raisons du choix.

Description du projet :

- logements et résidence étudiante,
- activités, commerces et résidence hôtelière,
- espaces extérieurs,
- stationnement et accessibilité,
- raccordements des réseaux,
- gestion des déchets,
- contraintes réglementaires,
- effets du projet : effets temporaires négatifs et positifs sur l'environnement, l'hygiène, la santé, la sécurité et la salubrité publique, présentation des mesures compensatoires,
- consommations énergétiques,
- incidences cumulées avec les projets connus,
- méthodes utilisées,
- annexe : pièces techniques.

L'ensemble, de très bonne présentation, est illustré de très nombreuses figures, cartes, graphiques, photographies.

3.2. Dossier, deuxième partie, Permis de construire

- récépissé de dépôt d'une demande de permis de construire,
- plan de situation,
- plans de masse (1/500) et plan de principe de raccordement,
- coupes,

- notice architecturale,
- façades et toitures,
- élévations (ouest, nord, est, sud), élévations intérieures (E/O), élévations et coupes,
- plan de toiture,
- les insertions du projet dans son environnement (vues),
- photographies (proches et lointaines),
- notice matériaux,
- copie de l'agrément.

3.3. Dossier, troisième partie, Dossier ERP

- notice accessibilité résidence hôtelière,
- réglementation thermique,
- ICPE,
- tableaux des surfaces,
- dossier de permis de démolir,
- extrait de la convention PUP (projet urbain partenarial),
- plan de division,
- projet ASL (association syndicale libre),
- déclaration de la redevance bureaux,
- notice accessibilité commerces et plans RDC des commerces,
- idem parc de stationnement et plan,
- plan de situation général (accessibilité et sécurité),
- notice sécurité incendie et plans,
- idem commerces,
- idem parc de stationnement,
- demande CDAC (commission départementale d'aménagement commercial),
- annexes.

4. Observations du public

Le registre en la mairie d'Ivry-sur-Seine a fait l'objet de 2 observations :

4.1. Anonyme, paraphée

Inquiétudes sur la durée du chantier (poussières, pollutions) – la circulation autour du centre logistique ne fonctionne pas au niveau de la sortie vers le boulevard Colonel Fabien – aucune précision sur le fonctionnement du centre logistique qui devrait sortir de l'autre côté (Rue Gunsbourg) – les véhicules du dernier (illisible) devrait être électrique est-ce le cas – la sortie des camions arrivent dans le passage piéton et la sortie (giration) des camions semble complexe et bloquera la rue (circulation) – le bateau est également mal positionné – R14 nous semble un peu haut, et on s'inquiète des impacts visuels.

4.2. M. J. F. Fournier, téléphone 06 64 86 21 97, un restaurant universitaire ou inter-entreprises est-il prévu dans le dossier ? (M. Fournier qui s'est entretenu avec le commissaire enquêteur souhaiterait recevoir la documentation Mipim 2018).

Commentaires du CE

Deux observations seulement, pour un dossier important (48 000 m² construits) et complexe, on constate que le public ne s'est pas intéressé à cette enquête.

5. Procès-verbal de synthèse

Compte-tenu du petit nombre d'observations du public, le commissaire enquêteur n'a pas jugé utile de faire une réunion physique pour le procès-verbal de synthèse de l'enquête, et l'a fait parvenir au pétitionnaire par voie « internet » le 22 juin 2018 :

« L'enquête publique correspondante à l'arrêté de M. le préfet du Val-de-Marne cité en titre s'est déroulée du 14 mai 2018 au 15 juin 2018 inclus (33 jours consécutifs), avec pour siège la mairie d'Ivry-sur-Seine, où était le dossier consultable par le public et où se sont déroulées les permanences du commissaire enquêteur.

Le public pouvait également consulter le dossier et s'exprimer par voie électronique.

Le public a eu à sa disposition, outre le registre d'enquête publique, l'arrêté de M. le préfet du Val-de-Marne, et un dossier technique conforme à la législation.

L'enquête a fait l'objet d'annonces dans la presse, sur le site internet de la préfecture du Val-de-Marne, et d'un affichage administratif.

Les 3 permanences prévues par l'arrêté préfectoral ont bien eu lieu les jours et heures prévus, et ce sont déroulées sans incident et presque sans public.

Deux observations seulement ont été faites sur le registre en mairie :

Anonyme, paraphée

Inquiétudes sur la durée du chantier (poussières, pollutions) – la circulation autour du centre logistique ne fonctionne pas au niveau de la sortie vers le boulevard Colonel Fabien – aucune précision sur le fonctionnement du centre logistique qui devrait sortir de l'autre côté (Rue Gunsbourg) – les véhicules du dernier (illisible) devrait être électrique est-ce le cas – la sortie des camions arrivent dans le passage piéton et la sortie (giration) des camions semble complexe et bloquera la rue (circulation) – le bateau est également mal positionné – R14 nous semble un peu haut, et on s'inquiète des impacts visuels

M. J. F. Fournier, téléphone 06 64 86 21 97, un restaurant universitaire ou inter-entreprises est-il prévu dans le dossier ? (M. Fournier qui s'est entretenu avec le commissaire enquêteur souhaiterait recevoir la documentation Mipim 2018).

Commentaires du commissaire enquêteur

Cette enquête publique n'a donné lieu qu'à une très faible participation du public et les questions posées ne remettent pas en cause le projet lui-même.

Question complémentaire du commissaire enquêteur

Le projet prévoit : 188 logements en accession, 144 logements sociaux, 33 logements LLI, 170 chambres hôtelières, 170 chambres pour étudiants, des commerces, des activités.

Sauf erreur, oubli, ou mauvaise compréhension du dossier, le stationnement prévu est le suivant : « environ 130 places pour les logements sur un niveau sous les îlots B, C et D ; - environ 150 places destinés aux logements et la résidence hôtelière sous l'îlot A sous forme de deux parkings souterrains (rampe d'accès mutualisée) »

A partir de quels critères et/ou normes le nombre de places de stationnement a-t-il été ajusté ?

Ce nombre de places n'est-il pas insuffisant ?

Qu'est-il prévu pour le stationnement des véhicules de transports collectifs (bus, cars ...) qui viendront, notamment pour desservir les 340 chambres prévues ?

En pièce jointe, les scans des deux pages du registre d'enquête publique sur lesquelles sont portées les observations du public.

Procès-verbal établi à Le Kremlin-Bicêtre le 22 juin 2018 ».

(une copie du PVS signé se trouve en annexe n°1)

6. Mémoire en réponse du pétitionnaire

Le 5 juillet 2018, la société Vinci a fait parvenir par courriel une réponse au commissaire enquêteur, également reçue par courrier le 5 juillet 2018.

La réponse est accompagnée d'un courrier de in'li, filiale du Groupe Action Logement et d'un tableau reprenant les éléments du stationnement :

Réponses du maître d'ouvrage Le 5 juillet 2018

« Observations du public :

Anonyme, paraphée

Inquiétudes sur la durée du chantier (poussières, pollutions)

Comme le précise l'article 1.4.1 de l'étude d'impact, l'entreprise générale Bouygues Construction, en charge de la réalisation des travaux, s'est engagée auprès de Linkcity à mettre en place un « chantier à faibles nuisances ».

L'engagement de la démarche environnementale de l'entreprise se traduit par le respect de la Charte Chantier Propre Bouygues Bâtiment Ile-de-France et la mise en œuvre du « Label Ecosite », le label environnement de Bouygues Construction, dont l'objectif est de diminuer l'empreinte écologique des chantiers.

Les grands axes de cette charte sont rappelés à l'article 1.4.1 de l'étude d'impact.

A titre d'exemple, concernant spécifiquement les sujets cités en question, voici certaines mesures qui seront mises en œuvre :

pour limiter la propagation des poussières : Mise en place en phase de démolition de

systemes de brumisation ; arrosage des sols et des voies de circulation ; Bâchage des bennes et camions avant départ sur voies publiques

Concernant la pollution : mise en œuvre in situ d'une centrale à béton afin de limiter les rotations de camions en phase gros-œuvre (qui est la plus contraignante en termes de circulation de poids lourds)

La circulation autour du centre logistique ne fonctionne pas au niveau de la sortie vers le boulevard Colonel Fabien - Aucune précision sur le fonctionnement du centre logistique qui devrait sortir de l'autre côté (Rue Gunsbourg - La sortie des camions arrivent dans le passage piéton et la sortie (giration) des camions semble complexe et bloquera la rue (circulation) - le bateau est également mal positionné

Pour mémoire, les flux logistiques ont été prévus de la manière suivante :

Entrée des véhicules du côté de la rue Maurice Gunsbourg

Sortie des véhicules du côté du boulevard du Colonel Fabien

Selon le plan de principe joint en annexe, des tests de giration ont été réalisés afin de s'assurer du bon fonctionnement des flux au niveau des entrées et des sorties (en particulier : non débordement des véhicules sur la voie opposée).

En outre, le bateau figurant sur les plans est celui existant actuellement, conservé et rénové dans le cadre du projet. Il était utilisé jusqu'en 2015 par les camions de livraison du journal Le Monde. Dans ses travaux d'aménagement du Boulevard du Colonel Fabien, actuellement en cours de réalisation dans le cadre de la ZAC, la SADEV94 a tenu compte de ce bateau afin d'assurer un aménagement cohérent, garantissant la cohabitation entre flux automobile, cycliste et piétons.

Cependant, consciente de l'enjeu d'insertion de la sortie sur le Colonel Fabien, complexe du fait de la proximité d'un arrêt de bus et d'un passage piétons, la maîtrise d'ouvrage a organisé plusieurs réunions avec les parties prenantes de l'aménagement de cette artère : le Département du Val-de-Marne, la Ville d'Ivry, la SADEV94 et leurs prestataires.

Plusieurs mesures ont été prises, notamment l'imposition du « tourner à droite » pour les véhicules logistiques en sortie de la voie d'activité du côté boulevard Colonel, afin de ne pas croiser le passage piéton voisin et de limiter l'impact sur la circulation automobile.

Les véhicules du dernier kilomètre (illisible) devraient être électrique, est-ce le cas ?

SOGARIS, futur bailleur des locaux logistique au sein du projet, est une société d'économie mixte spécialiste de la logistique urbaine. Dans les projets qu'il développe, SOGARIS travaille à développer des surfaces logistiques, implantées en ville, en faisant de l'excellence environnementale un critère essentiel des obligations inscrites dans les baux qu'il concède.

Aussi, SOGARIS a récemment livré un hôtel logistique multimodal au nord de Paris (Paris 18e), permettant l'arrivée de marchandises par le train dans Paris ; de même, le site SOGARIS de Beaugrenelle (Paris 15e) a vocation à être exploité en véhicules 100% propres. SOGARIS a par ailleurs signé une charte logistique avec la Ville de Paris,

s'engageant à encourager l'usage de véhicules propres ou à faibles émissions pour les livraisons finales (logistique du dernier kilomètre), notamment par l'usage de véhicules gaz et électriques.

La location de cette surface logistique idéalement située pour la distribution de marchandises dans le Grand Paris procèdera de la même logique et SOGARIS prévoit que les conditions d'exploitation de son locataire intègrent des véhicules de distribution 100% propres (c'est-à-dire ni diesel, ni essence) en sortie du site.

R14 nous semble un peu haut, et on s'inquiète des impacts visuels

Lors du développement du projet, de nombreuses réunions ont eu pour objet la définition de la volumétrie des bâtiments, notamment avec l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) du Val-de-Marne, mais aussi avec les habitants d'Ivry-sur-Seine lors des « revues de projet citoyenne » (réunions publiques) organisées en octobre 2016 et juillet 2017. En particulier, la hauteur du bâtiment A6, situé sur le Colonel Fabien, a ainsi été réduite de R+17 à R+14 sur demande de l'ABF et d'un habitant s'étant exprimé lors de la revue de projet d'octobre 2016, dans le but de mettre en adéquation le volume de ce bâtiment avec celui des tours de l'Atelier Montrouge (« tours Riboulet »).

Par ailleurs, l'agence ANMA, architecte mandataire de l'opération mais également architecte urbaniste de ce secteur de la ZAC Ivry Confluences auprès de la SADEV 94, a étudié la volumétrie dans une réflexion de cohérence urbaine et d'insertion harmonieuse dans le paysage projeté de ce futur quartier.

M. J. F. FOURNIER – (tel. 06 64 86 21 97) Un restaurant universitaire ou inter-entreprises est-il prévu dans le dossier ? (M. Fournier qui s'est entretenu avec le commissaire enquêteur souhaiterait recevoir la documentation Mipim 2018).

Il n'a pas été prévu de Restaurant Inter Entreprise ni de Restaurant Universitaire au sein du projet de par la programmation développée (absence de bureaux). Néanmoins, des espaces de restaurations sont prévus au sein de la Résidence pour Etudiants et la Résidence Hôtelière :

Une salle commune comprenant un espace « petits déjeuners » est intégrée au projet de la résidence hôtelière.

Une salle commune de petits déjeuners est également prévue dans la résidence pour étudiants au R+1.

Par ailleurs, une grande programmation commerciale est prévue au sein du projet (2 852 m² de commerces) avec pour destination des commerces de proximité dont certains seront des restaurants/brasseries. »

Remarques et questions du commissaire enquêteur :

Cette enquête publique n'a donné lieu qu'à une très faible participation du public, et les questions posées ne remettent pas en cause le projet lui-même.

Le projet prévoit : 188 logements en accession, 144 logements sociaux, 33 logements LLI, 170 chambres hôtelières, 170 chambres pour étudiants, des commerces, des

activités.

Sauf erreur, oubli, ou mauvaise compréhension du dossier, le stationnement prévu est le suivant : « environ 130 places pour les logements sur un niveau sous les îlots B, C et D ; - environ 150 places destinés aux logements et la résidence hôtelière sous l'îlot A sous forme de deux parkings souterrains (rampe d'accès mutualisée) »

A partir de quels critères et/ou normes le nombre de places de stationnement a-t-il été ajusté ? Ce nombre de places n'est-il pas insuffisant ?

Dans un premier temps, les places de stationnement nécessaires au programme ont été évaluées à partir du paragraphe 12.3. Nombre d'emplacements minimum requis du Règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville d'Ivry-sur-Seine. Ce calcul (Cf. Tableau en annexe) a déterminé un minimum de 242 places de stationnement automobile à l'échelle de l'opération dont 223 places pour les logements et 19 places pour les commerces.

Dans un deuxième temps, nous avons consulté les futurs gestionnaires des logements, résidences et commerces afin de préciser leurs besoins réels au regard de leurs propres expériences et modes de gestion. En outre et concernant les logements en accession, Nexity SEERI a procédé à une étude de marché, intégrant notamment la question du stationnement.

Il est apparu que les besoins correspondaient ou étaient inférieurs aux besoins exprimés par le PLU, à l'exception de la résidence hôtelière. Concernant cette dernière, pour mémoire aucun minimum de places n'est exigé par le PLU. Après échange avec le futur gestionnaire, nous avons estimé qu'un parking dédié à la clientèle était nécessaire.

Au global, le nombre de places de stationnement réalisées dans le cadre de l'opération est de 274 places, supérieur de 32 (15% environ) aux besoins exprimés par le PLU (242 places).

A l'échelle de l'opération, nous avons donc un niveau de parking de 127 places pour les logements des îlots BCD, et un niveau de parking de 147 places (rampe d'accès mutualisé) pour les logements de l'îlot A, la clientèle de la résidence hôtelière et les futurs commerçants.

Qu'est-il prévu pour le stationnement des véhicules de transports collectifs (bus, cars ...) qui viendront, notamment pour desservir les 340 chambres prévues ?

170 chambres sont prévues au sein de la résidence pour étudiants.

Comme indiqué à l'article 12.3 du Règlement du PLU et précisé dans le tableau en annexe, la résidence pour étudiants ne nécessite pas de stationnements spécifiques en vue de la densité de transports en commun existants. En effet, c'est grâce à la diversité de modes de transports collectifs publics à proximité de l'opération que ces étudiants se déplaceront. De nombreuses lignes de bus, une ligne de métro arrêt « Ivry-sur-Seine », le RER C et une nouvelle ligne TZEN desserviront l'opération. La ligne TZEN sera dotée de 20 arrêts dont une station aménagée au droit du site, ce qui permettra aux différents résidents de l'îlot de rejoindre Paris par le biais de lignes de métro qui seront en correspondance avec la ligne TZEN. Ces différents réseaux de

A

transports permettront notamment aux étudiants de rejoindre rapidement les différents établissements universitaires. Il est à noter la forte concentration en établissements d'enseignement supérieur et de recherche à Ivry-sur-Seine et sur les communes voisines : les habitants de la résidence seront majoritaires à proximité de leurs lieux d'études.

Concernant la période estivale, la majorité des étudiants de la résidence conserveront leur logement soit pour des poursuites de stages durant l'été soit pour des poursuites d'études l'année suivante. Le gestionnaire ne prévoit pas la mise en œuvre de locations de courte durée durant cette période estivale.

Quant aux clients des 170 chambres de la Résidence Hôtelière, ceux-ci pourront utiliser le parking qui leur est dédié s'ils viennent avec leur propre véhicule. Fort de son expérience en gestion de résidences hôtelières en Île-de-France, le gestionnaire positionné sur cette résidence précise que la venue des clients relève majoritairement de raisons professionnelles. Les arrivées de car étant très ponctuelles pour ce type de résidences, les déplacements qui en découlent se font presque exclusivement en véhicule personnel ou en transports en commun.

Par ailleurs, en cas de nécessité, une place de car est prévue au sein de la contre-allée en face de la Résidence Hôtelière. La contre-allée peut occasionnellement accueillir un car supplémentaire, en dépose-minute (pas de stationnement prolongé), si d'aventure la place de stationnement dédiée était déjà occupée. Dans tous les cas, le car ne stationnera pas sur place de nuit.

Stationnement des véhicules sur l'opération IVRY LE MONDE

Entité	Surface associée	Règlement du Plan Local d'Urbanisme - Daté du 27/06/2017 Article 12.3 Nombre d'emplacements minimum requis (Cf. p.10 du Règlement PLU)	Nombre de place de stationnement minimum	Commentaires
170 chambres hôtelières	-	"1 place de stationnement automobile pour 5 chambres d'hôtel (maximum) + 1 place pour un car pour les hôtels d'au moins 50 chambres"	1 place pour un car	
170 chambres pour étudiants	-	"Il n'est pas fixé de norme pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif. Le nombre de place de stationnement automobile sera déterminé en fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet."	-	
365 logements dont :				
188 en accession	12 663 m ²	"1 place de stationnement automobile par tranche de 100 m ² de SDP (minimum)"	127 places	
144 locatif social	9 870 m ²	"place de stationnement automobile par tranche de 130 m ² de SDP (minimum) pour le logement social dans la limite d'une place de stationnement par logement"	76 places	
33 locatif intermédiaire	1 999 m ²	"1 place de stationnement automobile par tranche de 100 m ² de SDP (minimum)"	20 places	
Commerces	2 800 m ²	"Au-delà de 1 000 m ² de SDP : 1 place de stationnement automobile pour 150 m ² de SDP (minimum)"	19 places	
		TOTAL	242	<i>(non comprise, place pour le car)</i>

Courrier partenarial :

« in'li, filiale du Groupe Action Logement, leader sur le secteur du logement intermédiaire en Ile- de-France avec un patrimoine de 42 000 logements, s'est porté acquéreur de 33 logements intermédiaires et 18 places de stationnement, auprès de LINKCITY, POLYCITES et NEXITY sur l'opération citée en objet.

Au regard de la typologie des logements réservés, le nombre d'emplacements de stationnement proposé correspond à nos attentes, et a été validé par notre comité d'engagement.

De plus, l'emplacement du projet, la proximité de plusieurs lignes de bus, du RER C et l'arrivée prochaine de nouveaux transports en commun nous permettent d'avoir la certitude que le nombre d'emplacements de stationnement correspond au besoin de nos futurs locataires. »

(Le texte de ce mémoire en réponse se trouve en pièce jointe n°2).

7. Conclusion générale

L'enquête publique relative au permis de construire présenté par la société Linkcity pour construire un ensemble immobilier mixte à Ivry-sur-Seine, sur les anciens terrains des imprimeries du journal Le Monde, s'est déroulée du 14 mai au 15 juin 2018 en mairie de la commune, sans aucun incident, et pratiquement sans public ; les deux observations relevées sur le registre ne remettent pas en cause le principe du projet présenté en enquête.

En foi de quoi a été dressé le présent rapport à Le Kremlin Bicêtre, le 15 juillet 2018


Le commissaire enquêteur :

B. PANET

Département du Val-de-Marne

Commune d'Ivry-sur-Seine

ENQUETE PUBLIQUE

Relative au permis de construire n°094 041 17 W1047 portant sur la construction d'un ensemble immobilier mixte composé de logements, commerces, activités, d'une résidence étudiante, d'une résidence hôtelière et d'un parc de stationnement

CONCLUSIONS MOTIVEES et AVIS

du commissaire enquêteur

Enquête du 14 mai 2018 au 15 juin 2018 inclus

Commissaire enquêteur : B. PANET

Juillet 2018

A l'issue d'une enquête publique qui s'est déroulée pendant 33 jours consécutifs, du lundi 14 mai 2018 au vendredi 16 juin 2018 inclus, en mairie d'Ivry-sur-Seine, les conclusions du commissaire enquêteur sont les suivantes :

Cette enquête concerne un permis de construire sur le terrain des anciennes imprimeries du journal Le Monde, rue Gunsbourg à Ivry-sur-Seine, permis soumis à une étude d'impact, et portant sur la création de surface bâtie d'un ensemble multiproduits disposé en 4 îlots séparés par une voie centrale piétonne avec deux venelles :

- A : espace logistique et 7 bâtiments d'habitation
- B : bâtiment d'habitation avec socle accueillant des commerces
- C : bâtiment de résidence hôtelière avec socle accueillant des commerces
- D : un bâtiment d'habitation, un bâtiment de résidence étudiante avec socle de commerces

L'ensemble représente 9794 m² de surface construite supprimée et 43068 m² de surface créée. La surface destinée au stationnement est de 7117 m² (dont 7062 bâtie) pour 274 places.

Le projet se développe de la façon suivante :

- 2 800 m² de commerces (en pied d'immeubles)
- 6 500 m² d'activités (RDC)
- 170 chambres hôtelières
- 188 logements en accession
- 144 logements sociaux
- 33 logements LLI
- 170 chambres pour étudiants

Sur les conditions du déroulement de l'enquête

Le commissaire enquêteur a pris acte des éléments suivants :

- l'affichage administratif obligatoire et prévu dans l'arrêté préfectoral a effectivement été effectué,
- les annonces dans la presse prévues par l'arrêté préfectoral ont été effectuées conformément à la procédure habituelle et dans les délais légaux,
- un registre d'enquête publique unique à feuilles non mobiles, paraphé par lui-même, a bien été mis à la disposition du public conformément à l'arrêté préfectoral aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie au public,
- un dossier d'enquête publique a bien été mis à la disposition du public dans les mêmes conditions,
- le public pouvait également consulter le dossier d'enquête et s'exprimer par internet,
- les permanences prévues par l'arrêté (3) ont bien été effectuées aux jours et heures prévus, et se sont déroulées sans incident.

et considère que la procédure de cette enquête publique s'est déroulée correctement.

Sur les documents mis à la disposition du public

Le dossier mis à la disposition du public, volumineux et très technique :

- Éléments administratifs :
- Etude d'impact
- Permis de construire

et décrit au chapitre 3 du rapport sur l'enquête publique, correspond effectivement aux éléments légaux prévus pour une telle enquête, et les conditions de leur présentation au public étaient correctes.

Le commissaire enquêteur considère que les documents concernant cette enquête publique étaient complets, de qualité, et suffisants pour que le public s'informe correctement.

Sur les observations du public

Le public n'est pratiquement pas intervenu lors de cette enquête publique, et les deux observations portées sur le registre « papier » en mairie d'Ivry-sur-Seine, ne remettent pas en cause le projet : l'une est une demande de renseignements, l'autre fait des remarques pratiques sur certains aspects dont celui de la circulation plus particulièrement.

Le pétitionnaire a répondu à ces remarques :

- *Comme le précise l'article 1.4.1 de l'étude d'impact, l'entreprise générale Bouygues Construction, en charge de la réalisation des travaux, s'est engagée auprès de Linkcity à mettre en place un « chantier à faibles nuisances ».*
- *L'engagement de la démarche environnementale de l'entreprise se traduit par le respect de la Charte Chantier Propre Bouygues Bâtiment Ile-de-France et la mise en œuvre du « Label Ecosite », le label environnement de Bouygues Construction, dont l'objectif est de diminuer l'empreinte écologique des chantiers.*
- *Les flux logistiques ont été prévus de la manière suivante :*
 - *Entrée des véhicules du côté de la rue Maurice Gunsbourg*
 - *Sortie des véhicules du côté du boulevard du Colonel Fabien*
- *Selon le plan de principe joint en annexe, des tests de giration ont été réalisés afin de s'assurer du bon fonctionnement des flux au niveau des entrées et des sorties.*

Les véhicules du dernier kilomètre (illisible) devrait être électrique, est-ce le cas ?

- *Sogaris, futur utilisateur des locaux logistique au sein du projet, a signé une charte logistique avec la Ville de Paris. Sogaris s'est ainsi engagé à développer l'usage de véhicules propres ou à faibles émissions pour les livraisons finales (logistique du dernier kilomètre), notamment par l'usage de véhicules électriques.*



- *A l'échéance de l'ouverture de cette plateforme logistique, Sogaris prévoit que cette stratégie de développement sera effective.*

La sortie des camions arrivant dans le passage piéton et la sortie (giration) des camions semble complexe et bloquera la rue (circulation) - le bateau est également mal positionné.

- *A ce sujet, plusieurs réunions ont été organisées entre le Département du Val-de-Marne, la Ville d'Ivry, SADEV94 et Linkcity afin d'apporter des solutions. Ainsi, un panneau obligatoire « tourner à droite » sera installé en sortie de la voie d'activité du côté boulevard Colonel, afin de ne pas impacter le passage piéton. Par ailleurs, comme le montre le plan en annexe, les girations ont été étudiées afin de limiter l'impact sur la circulation (non débordement sur la voie opposée).*
- *Le bateau figurant sur les plans est celui existant actuellement, conservé dans le cadre du projet, et utilisé jusqu'en 2015 par les camions de livraison du journal Le Monde. Dans ses travaux d'aménagement du Boulevard du Colonel Fabien, actuellement en cours de réalisation dans le cadre de la ZAC, la SADEV94 a tenu compte de ce bateau afin d'assurer un aménagement cohérent, garantissant la cohabitation entre flux automobile, cycliste et piétons.*

R14 nous semble un peu haut, et on s'inquiète des impacts visuels

- *Lors du développement du projet, de nombreuses réunions ont eu pour objet la définition de la volumétrie des bâtiments, notamment avec l'Architecte des Bâtiments de France mais aussi avec les habitants d'Ivry lors des revues de projet citoyenne organisées en octobre 2016 et juillet 2017. La hauteur de ce bâtiment a ainsi été réduite de R+17 à R+14 afin de satisfaire l'opinion générale.*
- *Par ailleurs, l'agence ANMA, architecte mandataire de l'opération mais également architecte urbaniste de ce secteur de la ZAC Ivry Confluences, a étudié la volumétrie dans une réflexion de cohérence urbaine et d'insertion harmonieuse dans le paysage existant et projeté.*
-

Le commissaire enquêteur a considéré ces réponses comme satisfaisantes, et que les observations du public ne peuvent remettre en cause le projet de permis de construire présenté en enquête publique.

Sur le problème du stationnement

Le commissaire enquêteur, rapprochant le nombre de logements, leurs particularités, et le nombre de places prévues, et la probabilité de stationnement de véhicules collectifs liée aux chambres hôtelières, a demandé des précisions sur ce problème.

Le pétitionnaire (Cf. réponse au procès-verbal de synthèse) a précisé que les prévisions en stationnement étaient cadrées par les éléments légaux et réglementaires, et que ses partenaires considéraient ces prévisions comme correctes.

Sur les enjeux du projet

La commune, le Département, la sous-commission départementale Sécurité, la CDAC (commission départementale d'aménagement commercial), l'établissement public Orly/Rungis-Seine Amont ...ont donné un avis favorable ou précisé qu'ils ne voyaient pas d'obstacle au projet : c'est dire que celui-ci paraît équilibré et logique dans le contexte de l'aménagement du secteur, et plus particulièrement de l'immense ZAC Ivry-Confluences qui entoure le terrain des anciennes imprimeries du journal le Monde,

secteur situé aux portes de Paris, et destiné à une conurbation avec la capitale, desservi par de nombreux transports en commun et des réseaux viaires importants.

Le dimensionnement du projet est en rapport avec le secteur, dense, urbain, différencié, avec des logements de diverses catégories, des activités, des commerces.

Dans un secteur en pleine mutation, le projet participera à l'animation urbaine, avec une centralité attractive au sein d'un quartier de ville ; il aura également un rôle de proximité car relativement indépendant de la desserte automobile directe.

Le commissaire enquêteur considère ce projet comme positif dans son contexte et par sa situation géographique.

Sur l'aspect environnemental du projet

Un projet de cette importance ne peut se faire sans impacts environnementaux : ceux qui demeureront, et ceux pendant sa mise à exécution (dépollution du terrain, chantier, mouvements...).

Ces divers aspects ont été pris en compte dans l'étude d'impact (une des pièces importantes du dossier, et particulièrement fouillée) : gestion des déchets de démolition, risques d'inondation, évolution du paysage, nuisances sonores, pollution atmosphérique...

La mission régionale d'autorité environnementale (MARE) a demandé des précisions (mesures prises, modes de transport...), des compléments à l'étude d'impact (qui ont été apportés, voir Addendum à l'étude d'impact sur l'environnement), mais précisé que le projet était « justifié au regard de certains critères environnementaux » (modes doux, conservation du patrimoine...) ...

Les documents supra-communaux (SDRIF, PDUIF, PLU, Natura 2000...) et tous les aspects touchant à l'environnement (risques, pollutions, énergie, mobilités, continuité écologique...) ont été effectivement pris en compte et ont fait l'objet d'une étude de détail importante.

Les mesures prévues pour compenser, réduire, ou supprimer les impacts sont précisées, de même que le suivi de celles-ci.

D'autre part, le projet contient plusieurs éléments spécifiques (label énergie, raccordement au réseau chaleur, toitures végétalisées...) qui lui confèrent un engagement environnemental important.

Le commissaire enquêteur considère que sur le plan environnemental, le projet présenté en enquête publique est positif.

Sur l'aspect architectural du projet

Créer une masse d'immeubles en reconversion d'un site industriel, sur les terrains des anciennes imprimeries du journal Lae Monde, « enclavés » dans l'immense ZAC Ivry-Confluences, structurante à l'échelle de la métropole, oblige à tenir compte de la proximité de Paris, du développement de la ville d'Ivry-sur-Seine, du contexte régional...

En l'occurrence, la diversité des constructions et leur destination, ont permis aux projeteurs de faire un projet architectural de qualité, équilibré, et s'intégrant dans son contexte par ses proportions, sa disposition, ses épannelages ; aucune remarque négative n'a été formulée.

La prise en compte des éléments alentours (tours Electricité de France...), des prescriptions de l'ABF, le maintien avec mise en valeur d'éléments historiques à l'intérieur du projet (mémoire du lieu et de son passé industriel) sont autant d'atouts qui augmentent ses qualités architecturales et patrimoniales.

Le projet est en cohérence avec les aménagements de la ZAC de manière à rester à l'échelle d'ensemble du quartier et de s'y intégrer : continuité des circulations douces, volumétrie des bâtiments, optimisation de l'ensoleillement des façades, percées visuelles, rue piétonne, surfaces végétalisées...

Le commissaire enquêteur considère le projet présenté en enquête publique comme positif sur le plan architectural.

Sur le projet en général

Ce projet est en cohérence avec le contexte urbain proche, il est en complémentarité logique de la ZAC qui l'entoure, sa densification est normale à cet endroit, il correspond aux besoins régionaux et aux documents encadrant l'urbanisme de la zone, respecte la mixité sociale, et se trouve en cohérence avec la proximité de la capitale.

Le commissaire enquêteur considère ce projet comme logique et positif.

Et le commissaire enquêteur :

ayant pris connaissance de la procédure, du dossier, visité le site, reçu le public lors de ses permanences, pris connaissance des deux observations du public, les avoir analysées, s'être entretenu par internet, courrier, et téléphoniquement à plusieurs reprises avec le pétitionnaire au moment du procès-verbal de synthèse, et pris connaissance de sa réponse,

pour toutes les raisons exprimées dans les paragraphes ci-dessus,

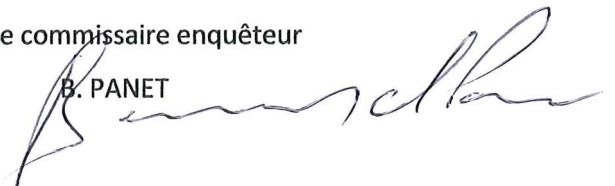
est amené à donner un **avis favorable** au permis de construire n°094 041 17 W1047 tel que le dossier correspondant a été présenté en enquête publique en mairie d'Ivry-sur-Seine du lundi 14 mai au vendredi 15 juin 2018 inclus.

Cet avis favorable est assorti de la *recommandation* suivante : le commissaire enquêteur conseille au pétitionnaire de ne pas limiter le problème du stationnement et plus particulièrement celui des véhicules collectifs au minimum réglementaire et de chercher à l'améliorer tant que le projet n'est pas encore complètement figé dans tous ses détails.

Au Kremlin-Bicêtre le 17 juillet 2018

Le commissaire enquêteur

B. PANET



Département du Val-de-Marne

Commune d'Ivry-sur-Seine

Enquête publique relative au permis de construire n°094 041 17 W1047 portant sur la construction d'un ensemble immobilier mixte composé de logements, commerces, activités, d'une résidence étudiante, d'une résidence hôtelière, et d'un parc de stationnement

(Arrêté préfectoral n°2018/1350 du 20 avril 2018)

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

L'enquête publique correspondante à l'arrêté de M. le préfet du Val-de-Marne cité en titre s'est déroulée du 14 mai 2018 au 15 juin 2018 inclus (33 jours consécutifs), avec pour siège la mairie de Vitry-sur-Seine, où était le dossier consultable par le public et où se sont déroulées les permanences du commissaire enquêteur.

Le public pouvait également consulter le dossier et s'exprimer par voie électronique.

Le public a eu à sa disposition, outre le registre d'enquête publique, l'arrêté de M. le préfet du Val-de-Marne, et un dossier technique conforme à la législation.

L'enquête a fait l'objet d'annonces dans la presse, sur le site internet de la préfecture du Val-de-Marne, et d'un affichage administratif.

Les 3 permanences prévues par l'arrêté préfectoral ont bien eu lieu les jours et heures prévus, et ce sont déroulées sans incident et presque sans public.

Deux observations seulement ont été faites sur le registre en mairie :

Anonyme ,paraphée

Inquiétudes sur la durée du chantier (poussières, pollutions) – la circulation autour du centre logistique ne fonctionne pas au niveau de la sortie vers le boulevard Colonel Fabien – aucune précision sur le fonctionnement du centre logistique qui devrait sortir de l'autre côté (Rue Gunsbourg) – les véhicules du dernier (*illisible*) devrait être électrique est-ce le cas – la sortie des camions arrivent dans le passage piéton et la sortie (giration) des camions semble complexe et bloquera la rue (circulation) – le bateau est également mal positionné – R14 nous semble un peu haut ,et on s'inquiète des impacts visuels

3- M.J.F.Fournier ,téléphone 06 64 86 21 97 , un restaurant universitaire ou inter-entreprises est-il prévu dans le dossier ? (M.Fournier qui s'est entretenu avec le commissaire enquêteur souhaiterait recevoir la documentation Mipim 2018)

Commentaires du commissaire enquêteur

Cette enquête publique n'a donné lieu qu'à une très faible participation du public, et les questions posées ne remettent pas en cause le projet lui-même.

Question complémentaire du commissaire enquêteur

Le projet prévoit : 188 logements en accession ,144 logements sociaux ,33 logements LLI, 170 chambres hôtelières, 170 chambres pour étudiants, des commerces, des activités.

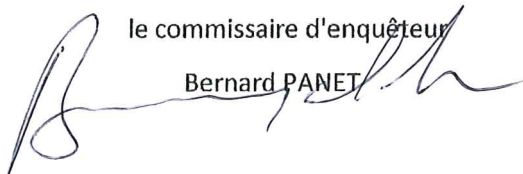
Sauf erreur, oubli, ou mauvaise compréhension du dossier, le stationnement prévu est le suivant :
« environ 130 places pour les logements sur un niveau sous les îlots B,C et D ; - environ 150 places destinés aux logements et la résidence hôtelière sous l'îlot A sous forme de deux parkings souterrains (rampe d'accès mutualisée) »

- A partir de quels critères et/ou normes le nombre de places de stationnement a-t-il été ajusté ?
- Ce nombre de places n'est-il pas insuffisant ?
- Qu'est-il prévu pour le stationnement des véhicules de transports collectifs (bus, cars ...) qui viendront, notamment pour desservir les 340 chambres prévues ?

En pièce jointe, les scans des deux pages du registre d'enquête publique sur lesquelles sont portées les observations du public.

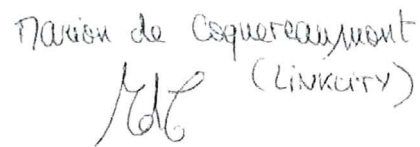
Procès-verbal établi à Le Kremlin-Bicêtre le 22 juin 2018

le commissaire d'enquêteur
Bernard PANET



pour le pétitionnaire

Nation de Cosqueraymont
ML (Linkcity)



LINKCITY ILE-DE-FRANCE SAS
SAS au capital de 1 000 000 €
Challenger - 1 avenue Eugène Freyssinet
78280 GUYANCOURT
Tél. : 01 30 60 48 59
343 183 331 RCS Versailles - IE FR 58 343 183 331

ENQUÊTE PUBLIQUE - Réponse au Procès-verbal

Département du Val-de-Marne

Commune d'Ivry-sur-Seine

Enquête publique relative au permis de construire n°094 041 17 W1047 portant sur la construction d'un ensemble immobilier mixte composé de logements, commerces, activités, d'une résidence étudiante, d'une résidence hôtelière, et d'un parc de stationnement

(Arrêté préfectoral n°2018/1350 du 20 avril 2018)

Réponses du maître d'ouvrage

Le 5 juillet 2018

Observations du public :

Anonyme, paraphée

Inquiétudes sur la durée du chantier (poussières, pollutions)

- Comme le précise l'article 1.4.1 de l'étude d'impact, l'entreprise générale Bouygues Construction, en charge de la réalisation des travaux, s'est engagée auprès de Linkcity à mettre en place un « chantier à faibles nuisances ».
- L'engagement de la démarche environnementale de l'entreprise se traduit par le respect de la Charte Chantier Propre Bouygues Bâtiment Ile-de-France et la mise en œuvre du « Label Ecosite », le label environnement de Bouygues Construction, dont l'objectif est de diminuer l'empreinte écologique des chantiers.
- Les grands axes de cette charte sont rappelés à l'article 1.4.1 de l'étude d'impact.
A titre d'exemple, concernant spécifiquement les sujets cités en question, voici certaines mesures qui seront mises en œuvre :
 - pour limiter la propagation des poussières : Mise en place en phase de démolition de systèmes de brumisation ; arrosage des sols et des voies de circulation ; Bâchage des bennes et camions avant départ sur voies publiques
 - Concernant la pollution : mise en œuvre in situ d'une centrale à béton afin de limiter les rotations de camions en phase gros-œuvre (qui est la plus contraignante en termes de circulation de poids lourds)

La circulation autour du centre logistique ne fonctionne pas au niveau de la sortie vers le boulevard Colonel Fabien - Aucune précision sur le fonctionnement du centre logistique qui devrait sortir de l'autre côté (Rue Gunsbourg - La sortie des camions arrivent dans le passage piéton et la sortie (giration) des camions semble complexe et bloquera la rue (circulation) - le bateau est également mal positionné

- Pour mémoire, les flux logistiques ont été prévus de la manière suivante :
 - Entrée des véhicules du côté de la rue Maurice Gunsbourg
 - Sortie des véhicules du côté du boulevard du Colonel Fabien
- Selon le plan de principe joint en annexe, des tests de giration ont été réalisés afin de s'assurer du bon fonctionnement des flux au niveau des entrées et des sorties (en particulier : non débordement des véhicules sur la voie opposée).
- En outre, le bateau figurant sur les plans est celui existant actuellement, conservé et rénové dans le cadre du projet. Il était utilisé jusqu'en 2015 par les camions de livraison du journal Le Monde. Dans ses travaux d'aménagement du Boulevard du Colonel Fabien, actuellement en cours de réalisation dans le cadre de la ZAC, la SADEV94 a tenu compte de ce bateau afin d'assurer un aménagement cohérent, garantissant la cohabitation entre flux automobile, cycliste et piétons.
- Cependant, consciente de l'enjeu d'insertion de la sortie sur le Colonel Fabien, complexe du fait de la proximité d'un arrêt de bus et d'un passage piétons, la maîtrise d'ouvrage a organisé plusieurs réunions avec les parties prenantes de l'aménagement de cette artère : le Département du Val-de-Marne, la Ville d'Ivry, la SADEV94 et leurs prestataires.
- Plusieurs mesures ont été prises, notamment l'imposition du « tourner à droite » pour les véhicules logistiques en sortie de la voie d'activité du côté boulevard Colonel, afin de ne pas croiser le passage piéton voisin et de limiter l'impact sur la circulation automobile.

Les véhicules du dernier kilomètre (illisible) devrait être électrique, est-ce le cas ?

- SOGARIS, futur bailleur des locaux logistique au sein du projet, est une société d'économie mixte spécialiste de la logistique urbaine. Dans les projets qu'il développe, SOGARIS travaille à développer des surfaces logistiques, implantées en ville, en faisant de l'excellence environnementale un critère essentiel des obligations inscrites dans les baux qu'il concède.
- Aussi, SOGARIS a récemment livré un hôtel logistique multimodal au nord de Paris (Paris 18^e), permettant l'arrivée de marchandises par le train dans Paris ; de même, le site SOGARIS de Beaugrenelle (Paris 15^e) a vocation à être exploité en véhicules 100% propres. SOGARIS a par ailleurs signé une charte logistique avec la Ville de Paris, s'engageant à encourager l'usage de véhicules propres ou à faibles émissions pour les livraisons finales (logistique du dernier kilomètre), notamment par l'usage de véhicules gaz et électriques.
- La location de cette surface logistique idéalement située pour la distribution de marchandises dans le Grand Paris procèdera de la même logique et SOGARIS prévoit que les conditions d'exploitation de son locataire intègrent des véhicules de distribution 100% propres (c'est-à-dire ni diesel, ni essence) en sortie du site.

R14 nous semble un peu haut, et on s'inquiète des impacts visuels

- Lors du développement du projet, de nombreuses réunions ont eu pour objet la définition de la volumétrie des bâtiments, notamment avec l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) du Val-de-Marne, mais aussi avec les habitants d'Ivry-sur-Seine lors des « revues de projet citoyenne » (réunions publiques) organisées en octobre 2016 et juillet 2017. En particulier, la hauteur du bâtiment A6, situé sur le Colonel Fabien, a ainsi été réduite de R+17 à R+14 sur demande de l'ABF et d'un habitant s'étant exprimé lors de la revue de projet d'octobre 2016, dans le but de mettre en adéquation le volume de ce bâtiment avec celui des tours de l'Atelier Montrouge (« tours Riboulet »).
- Par ailleurs, l'agence ANMA, architecte mandataire de l'opération mais également architecte urbaniste de ce secteur de la ZAC Ivry Confluences auprès de la SADEV 94, a étudié la volumétrie dans une réflexion de cohérence urbaine et d'insertion harmonieuse dans le paysage projeté de ce futur quartier.

M. J.F.FOURNIER – (tel. 06 64 86 21 97)

Un restaurant universitaire ou inter-entreprises est-il prévu dans le dossier ? (M.Fournier qui s'est entretenu avec le commissaire enquêteur souhaiterait recevoir la documentation Mipim 2018)

- Il n'a pas été prévu de Restaurant Inter Entreprise ni de Restaurant Universitaire au sein du projet de par la programmation développée (absence de bureaux). Néanmoins, des espaces de restaurations sont prévus au sein de la Résidence pour Etudiants et la Résidence Hôtelière :
 - Une salle commune comprenant un espace « petits déjeuners » est intégrée au projet de la résidence hôtelière.
 - Une salle commune de petits déjeuners est également prévue dans la résidence pour étudiants au R+1
- Par ailleurs, une grande programmation commerciale est prévue au sein du projet (2852 m² de commerces) avec pour destination des commerces de proximité dont certains seront des restaurants/brasseries.

Remarques et questions du commissaire enquêteur :

Cette enquête publique n'a donné lieu qu'à une très faible participation du public, et les questions posées ne remettent pas en cause le projet lui-même.

Le projet prévoit : 188 logements en accession, 144 logements sociaux, 33 logements LLI, 170 chambres hôtelières, 170 chambres pour étudiants, des commerces, des activités.

Sauf erreur, oubli, ou mauvaise compréhension du dossier, le stationnement prévu est le suivant : « environ 130 places pour les logements sur un niveau sous les îlots B, C et D ; - environ 150 places destinés aux logements et la résidence hôtelière sous l'îlot A sous forme de deux parkings souterrains (rampe d'accès mutualisée) »

A partir de quels critères et/ou normes le nombre de places de stationnement a-t-il été ajusté ? Ce nombre de places n'est-il pas insuffisant ?

- Dans un premier temps, les places de stationnement nécessaires au programme ont été évaluées à partir du paragraphe **12.3. Nombre d'emplacements minimum requis** du Règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville d'Ivry-sur-Seine. Ce calcul (Cf. Tableau en annexe) a déterminé un minimum de 242 places de stationnement automobile à l'échelle de l'opération dont 223 places pour les logements et 19 places pour les commerces.
- Dans un deuxième temps, nous avons consulté les futurs gestionnaires des logements, résidences et commerces afin de préciser leurs besoins réels au regard de leurs propres expériences et modes de gestion. En outre et concernant les logements en accession, Nexity SEERI a procédé à une étude de marché, intégrant notamment la question du stationnement.
- Il est apparu que les besoins correspondaient ou étaient inférieurs aux besoins exprimés par le PLU, à l'exception de la résidence hôtelière. Concernant cette dernière, pour mémoire aucun minimum de places n'est exigé par le PLU. Après échange avec le futur gestionnaire, nous avons estimé qu'un parking dédié à la clientèle était nécessaire.
- Au global, le nombre de places de stationnement réalisées dans le cadre de l'opération est de 274 places, supérieur de 32 (15% environ) aux besoins exprimés par le PLU (242 places).
- A l'échelle de l'opération, nous avons donc un niveau de parking de 127 places pour les logements des îlots BCD, et un niveau de parking de 147 places (rampe d'accès mutualisé) pour les logements de l'îlot A, la clientèle de la résidence hôtelière et les futurs commerçants.

Qu'est-il prévu pour le stationnement des véhicules de transports collectifs (bus, cars ...) qui viendront, notamment pour desservir les 340 chambres prévues ?

- 170 chambres sont prévues au sein de la résidence pour étudiants. Comme indiqué à l'article **12.3 du Règlement du PLU** et précisé dans le tableau en annexe, la résidence pour étudiants ne nécessite pas de stationnements spécifiques en vue de la densité de transports en commun existants. En effet, c'est grâce à la diversité de modes de transports collectifs publics à proximité de l'opération que ces étudiants se déplaceront. De nombreuses lignes de bus, une ligne de métro arrêt « Ivry-sur-Seine », le RER C et une nouvelle ligne TZEN desserviront l'opération. La ligne TZEN sera dotée de 20 arrêts dont une station aménagée au droit du site, ce qui permettra aux différents résidents de l'îlot de rejoindre Paris par le biais de lignes de métro qui seront en correspondance avec la ligne TZEN. Ces différents réseaux de transports permettront notamment aux étudiants de rejoindre rapidement les différents établissements universitaires. Il est à noter la forte concentration en établissements d'enseignement supérieur et de recherche à Ivry-sur-Seine et sur les communes voisines : les habitants de la résidence seront majoritaires à proximité de leurs lieux d'études.

Concernant la période estivale, la majorité des étudiants de la résidence conserveront leur logement soit pour des poursuites de stages durant l'été soit pour des poursuites d'études l'année suivante. Le gestionnaire ne prévoit pas la mise en œuvre de locations de courte durée durant cette période estivale.

- Quant aux clients des 170 chambres de la Résidence Hôtelière, ceux-ci pourront utiliser le parking qui leur est dédié s'ils viennent avec leur propre véhicule. Fort de son expérience en gestion de résidences hôtelières en Île-de-France, le gestionnaire positionné sur cette résidence précise que la venue des clients relève majoritairement de raisons professionnelles. Les arrivées de car étant très ponctuelles pour ce type de résidences, les déplacements qui en découlent se font presque exclusivement en véhicule personnel ou en transports en commun.
- Par ailleurs, en cas de nécessité, une place de car est prévue au sein de la contre-allée en face de la Résidence Hôtelière. La contre-allée peut occasionnellement accueillir un car supplémentaire, en dépose-minute (pas de stationnement prolongé), si d'aventure la place de stationnement dédiée était déjà occupée. Dans tous les cas, le car ne stationnera pas sur place de nuit.



M. de Coqueranmont.

LINKCITY ILE-DE-FRANCE SAS

SAS au capital de 1 000 000 €

Challenger - 1 avenue Eugène Freyssinet

78280 GUYANCOURT

Tél. : 01 30 60 48 59

343 183 331 RCS Versailles - I.E FR 89 343 183 331



Paris Val-de-Seine

19 rue de Vienne - TSA 60030
75801 Paris Cedex 08

T +33 (0)1 85 55 10 00

Note sur les emplacements de stationnement *IVRY LE MONDE*

Paris, le 4 juillet 2018

Le rapport de l'enquête publique qui s'est déroulée entre le 14 mai et le 15 juin inclus a été reçu en date du 22 juin 2018. L'un des commentaires porte sur les emplacements de stationnement, et la répartition des emplacements selon les différents produits (logements en accession, social, hôtel, ...).

Pour rappel, le PLU (paragraphe 12.3. « Nombre d'emplacements minimum requis ») impose pour l'accession libre 127 emplacements de stationnement. Il est prévu au projet 135 emplacements dédiés à l'accession libre.

La société Nexity a déjà réalisé de nombreux logements sur la commune d'Ivry et dans les communes voisines, et, forte de son expérience, envisage la répartition des parkings suivante:

- 1 place pour les T5
- 1 place pour les T4
- 1 place pour les T3

Le nombre d'emplacements disponible doit permettre de disposer de quelques places supplémentaires qui pourront être attribuées soit en complément à des grands appartements (T4 ou T5), soit à certains T2.

A noter également qu'en raison de la proximité des transports en communs actuels et à venir, nombre d'acquéreurs n'ont pas l'usage d'un véhicule, et de ce fait n'ont pas la nécessité d'acquiescer une place de parking avec leur logement.

Iphise DUPONT
Responsable de Programme

Stationnement des véhicules sur l'opération IVRY LE MONDE

Entité	Surface associée	Règlement du Plan Local d'Urbanisme - Daté du 27/06/2017 Article 12.3 Nombre d'emplacements minimum requis	Nombre de place de stationnement minimum	Commentaires
170 chambres hôtelières	-	"1 place de stationnement automobile pour 5 chambres d'hôtel (maximum) + 1 place pour un car pour les hôtels d'au moins 50 chambres"	1 place pour un car	
170 chambres pour étudiants	-	"Il n'est pas fixé de norme pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif. Le nombre de place de stationnement automobile sera déterminé en fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet."	-	
367 logements dont :	12663 m ²	"1 place de stationnement automobile par tranche de 100 m ² de SDP (minimum)"	127 places	
188 en accession	9870 m ²	"place de stationnement automobile par tranche de 130 m ² de SDP (minimum) pour le logement social dans la limite d'une place de stationnement par logement"	76 places	
144 locatif social	1999 m ²	"1 place de stationnement automobile par tranche de 100 m ² de SDP (minimum)"	20 places	
33 locatif intermédiaire	2800 m ²	"Au-delà de 1 000 m ² de SDP : 1 place de stationnement automobile pour 150 m ² de SDP (minimum)"	19 places	
Commerces				
		TOTAL	242	<i>(non compris place pour le car)</i>

La Défense, le 6 juillet 2018

LINKCITY Ile-de-France
1, Avenue Eugène Freyssinet
78 280 – GUYANCOURT

A l'attention de Mme de COQUEREAUMONT

Objet : Besoin en stationnements sur l'opération 12 rue Maurice Gunsbourg à Ivry-sur-Seine

Madame,

in'li, filiale du Groupe Action Logement, leader sur le secteur du logement intermédiaire en Ile-de-France avec un patrimoine de 42 000 logements, s'est porté acquéreur de 33 logements intermédiaires et 18 places de stationnement, auprès de LINKCITY, POLYCITES et NEXITY sur l'opération citée en objet.

Au regard de la typologie des logements réservés, le nombre d'emplacements de stationnement proposé correspond à nos attentes, et a été validé par notre comité d'engagement.

De plus, l'emplacement du projet, la proximité de plusieurs lignes de bus, du RER C et l'arrivée prochaine de nouveaux transports en commun nous permettent d'avoir la certitude que le nombre d'emplacements de stationnement correspond au besoin de nos futurs locataires.

Veuillez croire, Madame, en notre considération la meilleure,

Claire PAILLOU-THOMAS
Responsable des Investissements

