syvil architectures
86 rue Pixérécourt 75 020 Paris
01 43 64 58 44, mail@syvil.eu
syvil.eu

Attestation garantissant la réalisation d'une étude de sols et sa prise en compte dans la conception du projet / PC 16.6

Transformation et surélévation d'une halle industrielle et d'un immeuble de bureau en hôtel d'entreprise

Halle Witchitz
32 rue Robert Witchitz
94200 Ivry-sur-Seine
Mars 2022

Demandeur : MANNES

Architecte : syvil architectures

Syvil Architectures du Système Ville SAS au capital de 7000€. siège : 127 rue Pelleport 75020 Paris
SIRET 81234403400010 812 344 034 RCS Paris- APE 7111Z- Assuré par la Mutuelle des Architectes Français police n° 262961/C
Inscrit au Tableau de l'Ordre des Architectes n°S18206- TVA intracommunautaire n°FR40812344034

SÉMOFI



REAMENAGEMENT DES HALLES ET DES BATIMENTS

Ilot Witchitz – Lot A
32 rue Robert Witchitz
Ivry-sur-Seine (94)

M2P WITCHITZ

17 rue de la Nouvelle France
93 100 Montreuil

Attestation de la prise en compte des mesures de gestion dans le projet de réhabilitation
Mission globale ATTES

Réf Sémofi	Date	Phase	Type	Indice	Pièce
C22-17064	**14/04/2022**		**RPT**	**V1**	**01**

Siège Social : 565 rue des Vœux Saint Georges 94290 VILLENEUVE LE ROI **Tél. 01 49 61 11 88 Fax : 01 49 61 11 99**
S.A.S. au capital de 200.000 € - SIREN 391 764 156 – APE 7112 B
Agences : Caen (14), Portet-sur-Garonne (31), Saint Avertin (37), Lille (59), Lyon (69), Saint-Denis (93)

Indice	Date	Objet de l'édition/révision	Chargé d'études	Chef de projet	Superviseur
V0	13/04/2022	Rédaction du rapport	David PERIER	David PERIER	Loïc FATACCIOLI
V1	14/04/2022	Diffusion après validation interne			

Nombre de pages 10 + 2 annexes

Certifications et Qualifications

SOMMAIRE

1- CODIFICATION DES PRESTATIONS 4
2- ATTESTATION 4
2.1- IDENTIFICATION DU BUREAU D'ETUDES CERTIFIE DELIVRANT L'ATTESTATION 4
2.2- IDENTIFICATION DES DOCUMENTS PERMETTANT LA DELIVRANCE DE L'ATTESTATION 4
2.3- IDENTIFICATION DES ELEMENTS TRANSMIS PAR LE MAITRE D'OUVRAGE CONCERNANT LE PROJET AFFECTANT LE SITE 5
2.4- IDENTIFICATION DES ELEMENTS RELATIFS A LA PRESTATION GARANTISSANT LA PRISE EN COMPTE DES MESURES DE GESTION DE LA POLLUTION DANS LA CONCEPTION DU PROJET DE REHABILITATION 6
2.5- CONCLUSIONS RELATIVES A LA PRESTATION GARANTISSANT LA PRISE EN COMPTE DES MESURES DE GESTION DE LA POLLUTION DES SOLS NECESSAIRES DANS LA CONCEPTION DU PROJET DE REHABILITATION 6
3- NOTE DE SYNTHESE 7
3.1- DOCUMENTS CONSULTES 7
3.2- BILAN DES EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES, NORMATIVES ET METHODOLOGIQUES ET LEURS INCIDENCES 7
3.3- ANALYSE DES EVOLUTIONS DU PROJET SUSCEPTIBLES D'INFLUENCER LES CONCLUSIONS DES ETUDES REMISES 7
3.4- ANALYSE CRITIQUE DES DOCUMENTS MIS A DISPOSITION ET SES INCIDENCES 8
3.4.1- Investigations réalisées 8
3.4.2- Données analytiques et de terrain 9
3.4.3- Résultats obtenus et interprétation 9
3.5- ADEQUATION ENTRE LE PROJET SOUMIS PAR RAPPORT AUX HYPOTHESES PRISES POUR L'ETUDE DE SOL 9
3.6- MESURES DE GESTION QUI SERONT MISES EN ŒUVRE 9

LISTE DES TABLEAUX

TABLEAU 1 : IDENTIFICATION DU BUREAU D'ETUDES CERTIFIE ATTESTANT 4
TABLEAU 2 : IDENTIFICATION DE L'ETUDE DES SOLS PERMETTANT DE DELIVRER L'ATTESTATION 4
TABLEAU 3 : IDENTIFICATION DU MAITRE D'OUVRAGE ET DU PROJET 5
TABLEAU 4 : ELEMENTS CONCERNANT LE PROJET TRANSMIS PAR LE MAITRE D'OUVRAGE 5
TABLEAU 5 : CONCLUSION DE L'ATTESTATION 6

ANNEXES

ANNEXE 1 NOTICE ARCHITECTURAL – PC4 (EXTRAIT)

1- Codification des prestations

Le présent document est conforme à la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués d'avril 2017 et aux exigences de la **norme AFNOR NF X 31-620 1, 2 et 5 « Qualité du sol – Prestations de services relatives aux sites et sols pollués »**, pour le domaine D : « Attestation de prise en compte des mesures de gestion de la pollution des sols et des eaux souterraines dans la conception des projets de construction ou d'aménagement – prestation globale », ainsi qu'au modèle d'attestation de l'arrêté ministériel du 19 décembre 2018.

2- Attestation

2.1- Identification du bureau d'études certifié délivrant l'attestation

A.1	**Bureau d'étude certifié attestant**	
	Dénomination ou raison sociale	SEMOFI
	Numéro unique d'identification RCS	Créteil B 391 764 156
	SIRET	391 764 156 00058
	Code NAF	7112 B
	Statut juridique	Société par action simplifiée (S. A. S.)
	Adresse	565, rue des Vœux Saint Georges 94 290 Villeneuve-le-Roi
	En sa qualité de bureau d'études certifié selon les exigences de l'article 3 de l'arrêté du 9 février 2022 fixant les modalités de la certification prévue aux articles L. 556-1 et L. 556-2 du code de l'environnement et le modèle d'attestation mentionné à l'article R. 556-3 du code de l'environnement sous le numéro **37484 – 1**, délivré le **01 mars 2022** et valable jusqu'au **22 mars 2026** par le **LNE** (Laboratoire National de métrologie et d'Essais) organisme accrédité pour la certification de services par le COFRAC, ou équivalent, sous le numéro **5-0012**	

Tableau 1 : Identification du bureau d'études certifié attestant

2.2- Identification des documents permettant la délivrance de l'attestation

B.1	Se fondant sur les conclusions de l'étude de sol conforme à la ou les offres globales de prestations dénommées **« Diagnostic initial de pollution du sous-sols »** et codifiées **INFOS** et **DIAG** telles que définies dans la norme NF X 31-620-2 : décembre 2021, dont les résultats ont permis d'identifier les éventuelles mesures de gestion présentées dans les rapports référencés **C21-15498, version 1, pièce n°01** et daté du 30/09/2021 recensant les documents analysés, réalisée par (pour le compte de la SADEV 94 et avec son accord pour son utilisation pour le compte de SCI M2P Witchitz)	
	C.1	lui-même, en application de l'article 3 de l'arrêté du 19 décembre 2018 fixant les modalités de la certification prévue aux articles L. 556-1 et L. 556-2 du code de l'environnement et le modèle d'attestation mentionné à l'article R. 556-3 du code de l'environnement.

Tableau 2 : Identification de l'étude des sols permettant de délivrer l'attestation

2.3- Identification des éléments transmis par le maître d'ouvrage concernant le projet affectant le site

Après vérification des éléments transmis par le maître d'ouvrage concernant le projet affectant le site, référencés dans le tableau ci-dessous, conformément aux dispositions de l'offre globale de prestation codifiée ATTES telle que définie dans la norme NF X31-620-5 : décembre 2021, complétant le permis de construire, fournie par :		
F.2	*Personne morale*	
	Dénomination ou raison sociale	M2P Witchitz
	Numéro unique d'identification RCS	Bobigny D 898 911 490
	NIC (ou SIRET)	89891149000016
	Code NAF	6820B
	Statut juridique	SCI
	Adresse, code postal, ville, pays	17 rue de la Nouvelle France 93 100 Montreuil
En sa qualité de maître d'ouvrage de l'opération de construction :		
Dénomination de l'opération		Transformation et surélévation d'une halle industrielle et d'un immeuble de bureau en hôtel d'entreprise
Adresse, code postal, ville, pays		Halle Witchitz 32 rue Robert Witchitz 94 200 Ivry-sur-Seine
Références cadastrales		Parcelles n°132 – section AR

Tableau 3 : identification du maître d'ouvrage et du projet

Nous présentons dans le tableau ci-dessous la liste des éléments transmis par le maître d'ouvrage concernant le projet affectant le site :

Auteur	Référence du document	Date du document
SYVIL Architecture du Système Ville	Permis de construire – Pièces graphiques	Avril 2022
	PC4 – Notice architecturale	Avril 2022

Tableau 4 : Eléments concernant le projet transmis par le maître d'ouvrage

2.4- Identification des éléments relatifs à la prestation garantissant la prise en compte des mesures de gestion de la pollution dans la conception du projet de réhabilitation

Après avoir réalisé l'offre globale de prestation codifiée ATTES telle que définie dans la norme NF X 31-620-5 : décembre 2021 dont les résultats sont présentés dans la note de synthèse référencée n°**C22-17064_M2P Witchitz_ATTES ALUR_Lot A Ilot Witchitz_V1**, en date du **14/04/2022**, recensant les documents analysés pour réaliser la prestation ainsi que les mesures de gestion à mettre en œuvre par le maître d'ouvrage dans le projet de construction.

2.5- Conclusions relatives à la prestation garantissant la prise en compte des mesures de gestion de la pollution des sols nécessaires dans la conception du projet de réhabilitation

G2	Atteste que le maître d'ouvrage a pris en compte les mesures de gestion de la pollution des sols nécessaires dans la conception du projet de construction/aménagement affectant le site mentionné ci-dessus, suivant ces prescriptions : - Traitement des sources concentrées identifiées dans l'étude environnementale - Recouvrement des terres historiques par mise en place d'une dalle béton (au droit des zones bâties), d'un enrobé (au droit des zones de circulations) et de terres végétales sur au moins 0,30 m au droit des espaces verts.

Tableau 5 : Conclusion de l'attestation

Le 14/04/2022, à Villeneuve-le-Roi

David PERIER

Chef de projet Sites et Sols Pollués

3- Note de synthèse

3.1- Documents consultés

Les documents consultés correspondent aux éléments présentés dans le Tableau 4 : Eléments concernant le projet transmis par le maître d'ouvrage, ainsi que les rapports suivants de pollution suivants :

- *Diagnostic initial*, rapport n°1704.2006 de SOLER Environnement en date du 24/08/2006 et réalisé pour le compte de la SCI ROBERT WITCHITZ sur une partie de l'ilot Witchitz correspondant aux anciennes cuves de FOD ;
- *Etude historique et documentaire, diagnostic environnemental du milieu souterrain et analyse des risques résiduels*, rapport n°RSSPIF08122-01 de BURGEAP en date du 12/11/2018 et réalisée pour le compte de SADEV 94 sur une partie de l'ilot Witchitz et le terrain au sud de celui-ci ;
- *Synthèse historique et environnementale – Mission INFOS*, rapport n°C21-15094, version 1, pièce n°01 de SEMOFI en date du 12/03/2021 et réalisée pour le compte de SADEV 94 sur l'ilot Witchitz ;
- *Diagnostic initial environnemental de pollution sur le lot A – Ilot Witchitz*, rapport n°C21-15498, version 1, pièce n°01 de SEMOFI en date du 30/09/2021 et réalisé pour le compte de SADEV 94 sur le lot A de l'ilot Witchitz.

Ces documents sont complets ; en particulier, les figures, les tableaux et les annexes sont fournis et utilisables. Ils sont adaptés et pertinents pour établir le présent avis.

3.2- Bilan des évolutions réglementaires, normatives et méthodologiques et leurs incidences

Depuis la réalisation des études, il y a eu des évolutions normatives et méthodologiques avec :

- La mise en place de la 3ème version de la norme NF X 31-620 en décembre 2021 ;
- Une mise à jour des textes méthodologiques de gestion des sites et sols pollués de 2007 le 19 avril 2017.

Ces évolutions n'ont pas d'incidence sur les conclusions du document, notamment du dernier document en date : *Diagnostic initial environnemental de pollution sur le lot A – Ilot Witchitz*, rapport n°C21-15498, version 1, pièce n°01 de SEMOFI en date du 30/09/2021.

3.3- Analyse des évolutions du projet susceptibles d'influencer les conclusions des études remises

Le projet de réaménagement du lot A de l'ilot Witchitz correspond au sous-ensemble de l'ilot Witchitz conservant le bâtiment principal, la halle et les espaces extérieurs imperméabilisés (parking).

Le projet de réaménagement consiste au réemploi de l'ensemble des bâtiments qui seront conservés dans leur intégralité. Ils feront l'objet d'un réaménagement intérieur et de l'ajout d'un niveau sur le bâtiment principal. Les espaces extérieurs seront réaménagés en parking.

Il n'y aura donc pas de nouvelles constructions au sol.

Dans le cas présent, le permis de construire permet d'identifier les travaux prévus avec :

- une réhabilitation des halles ;
- l'ajout d'un étage sur le bâtiment ;
- la réfection des espaces extérieurs (stationnement et espaces verts).

Le projet actuel est conforme au projet étudié dans le cadre de la dernière étude environnementale. Il n'y a pas d'évolution significative.

Des modifications y sont toutefois apportées dans une approche sécuritaire et pour répondre aux prescriptions pour la gestion des pollutions :

- maîtriser les sources ;
- définir un aménagement compatible avec l'état du site ;
- s'assurer de l'intégralité de la dalle, voire une réfection de celle-ci ;
- étudier le taux de ventilation en fonction des espaces et des usages ;
- un suivi de la qualité chimique des eaux souterraines ;
- un suivi de la qualité chimique des gaz du sol.

Elles consistent en :

- la purge des pollutions concentrées au niveau :
  - des anciennes cuves FOD dans l'ancienne chaufferie ;
  - des anciennes cuves FOD extérieures ;
  - des spots COHV (anciens sondages ST14, ST23, ST24 et ST28) ;
- la réfection des zones extérieures dédiées aux circulations et au parking ;
- le recouvrement des terres historiques par le biais d'un apport de terres végétales sur minimum 0,30 m au niveau des espaces verts.

Par ailleurs, le projet prévoit la réfection complète de la dalle de la halle et un aménagement des locaux du rez-de-chaussée pour un usage de type industriel de garage automobile (identique à l'ancien usage du site) ; en particulier, la mise en place d'une ventilation conforme à la réglementation pour ce type d'activité.

Enfin, après réaménagement, il est prévu un suivi environnemental (air ambiant, eaux souterraines) de façon à s'assurer de l'absence d'incidence et de transfert sur les milieux.

Ces modifications ont une incidence positive sur le projet car elle permet de traiter les pollutions concentrées et garantir que les futurs usagers des espaces verts associés au projet ne seront pas en contact avec des terres végétales de mauvaise qualité chimique et par conséquent de s'affranchir du risque de contact/ingestion cutanée avec des terres de mauvaise qualité chimique.

Ces modifications ont été amendées dans la notice architecturale (PC04) du projet.

3.4- Analyse critique des documents mis à disposition et ses incidences

Le projet consiste au réaménagement du lot A de l'ilot Witchitz par le biais de la réfection des halles, du bâtiment (avec ajout d'un étage) et des espaces extérieurs (stationnement et espace vert).

Nous présentons ci-après les principales informations utiles issues du diagnostic de pollution pour établir l'attestation.

3.4.1- Investigations réalisées

Dans le cadre du diagnostic, les investigations mises en œuvre pour caractériser la qualité chimique des milieux ont consisté en la réalisation :

- concernant les sols, de 15 sondages jusqu'à une profondeur maximale de 6 m ;
- concernant les eaux souterraines, 4 analyses dans les piézomètres présents sur le site ;
- concernant les gaz du sol, 3 analyses dans les piézairs présents sur le site et 4 prélèvements d'air sous dalle ;
- concernant l'air ambiant, 3 prélèvements dans les halles et le bâtiment complété d'1 prélèvement en air extérieur.

Les investigations réalisées par SEMOFI ont été positionnées en fonction des pollutions concentrées et des sources potentielles de pollution identifiées sur le site, du projet et des possibilités d'accès au droit des différentes zones constituant le terrain d'étude.

➔ **Avis du bureau d'étude certifié attestant** :

Le programme mis en œuvre est jugé satisfaisant et permet de couvrir l'ensemble du site.

3.4.2- Données analytiques et de terrain

Les données de terrain et les données analytiques ont été obtenues dans le respect des référentiels normatifs et méthodologiques en vigueur.

➔ **Avis du bureau certifié attestant** :

Les résultats obtenus dans le cadre des investigations sont jugés fiables et exploitables.

3.4.3- Résultats obtenus et interprétation

Les investigations sur le lot A ont permis de vérifier :

- la présence de plusieurs sources concentrées de pollution :
  - en hydrocarbures au droit des anciennes cuves de FOD dans l'ancienne chaufferie à travers les gaz du sol ;
  - en hydrocarbures et HAP au droit des anciennes cuves de FOD extérieures identifiées dans les sols et qui impacte les eaux souterraines et les gaz du sol ;
  - en COHV et HAP sur plusieurs endroits du site et qui semblent en lien avec la qualité chimique des remblais ;
- l'existence de 2 types de remblais :
  - des remblais de la halle identifiés uniquement sous la dalle de la halle et correspondant à des remblais sableux noirs avec des mâchefers en faible quantité et quelques autres débris anthropiques de mauvaise qualité chimique ;
  - des remblais de comblement de carrière sur la majorité des espaces extérieurs du lot A qui présentent une qualité chimique mauvaise à médiocre ;
- une mauvaise qualité chimique des eaux souterraines avec ce qui semble correspondre à une migration des composés présents dans les sols vers les eaux souterraines ;
- une mauvaise qualité chimique des gaz du sol avec :
  - un dégazage de la contamination en hydrocarbures au niveau de l'ancienne chaufferie ;
  - un dégazage des composés identifiés dans les sols et les eaux souterraines d'une manière générale sur l'ensemble du site ;
- un transfert non significatif des composés présents dans les gaz du sol vers le milieu air ambiant (non détection de l'ensemble des composés audités en air ambiant).

➔ **Avis du bureau d'étude certifié attestant** :

L'interprétation des résultats est conforme aux résultats obtenus.

3.5- Adéquation entre le projet soumis par rapport aux hypothèses prises pour l'étude de sol

La notice architecturale – PC4 (volet mesures de gestion des pollutions du sous-sol) présentée en *annexe 1* décrit les mesures de gestion qui seront mises en œuvre pour garantir la compatibilité du site avec l'usage futur.

3.6- Mesures de gestion qui seront mises en œuvre

Conformément aux recommandations et au vu de la notice de présentation PC4 accompagnant le permis de construire, les mesures de gestion que le maître d'ouvrage envisage de mettre en œuvre sont :

❖ **Gestion des pollutions concentrées** :

La purge des pollutions concentrées au niveau :
- des anciennes cuves FOD dans l'ancienne chaufferie ;
- des anciennes cuves FOD extérieures ;
- des spots COHV (anciens sondages ST14, ST23, ST24 et ST28).

Ces traitements permettront de garantir la compatibilité sanitaire entre l'état de contamination résiduel du site et les usages futurs.

❖ **Apport de terres végétales saintes au droit des futurs espaces verts** :

Pour s'affranchir des risques d'ingestion/contact cutané avec les terres superficielles de mauvaise qualité chimique, des terres végétales saines seront apportées au droit des futurs espaces verts d'agrément sur une épaisseur minimale de 0,30 m.

Les terres végétales seront de bonne qualité chimique.

En outre, un grillage avertisseur ou un géotextile anti-poinçonnant entre les sols superficiels historiques restants en place et les terres végétales saines rapportées sera mis en place.

Le recouvrement des sols superficiels historiques sera garanti de manière pérenne.

➔ **Avis du bureau d'étude certifié attestant** :

Les travaux décrits dans la notice architectural PC4 accompagnant le permis de construire sont conformes aux prescriptions du diagnostic.

La notice architecturale PC4 indique que les contraintes liées à la qualité chimique du sous-sol ont été prises en compte dans la conception du projet.

Les travaux de mesure de gestion des pollutions et les caractéristiques des travaux sont jugés nécessaires et suffisants pour garantir la compatibilité sanitaire au regard du nouvel usage prévu par le projet.

SÉMOFI

ANNEXE 1 Notice architectural – PC4 (extrait)

Plaquette de façade pour habillage du local transformateur, finition dito existant – TORSTEIN de chez VANDERSANDEN

Réemploi

Le projet s'inscrit dans une démarche de réhabilitation légère. La très grande majorité des éléments présents seront conservés, l'intervention s'inscrivant dans une logique d'addition (doublage intérieur, chape de finition, surélévation...) Ainsi, l'ensemble des éléments de structure (dallage, charpente, plancher, poteaux) sont maintenus. Les éléments métalliques des ponts roulants de la halle seront démontés et réutilisés comme bordure dans le projet paysagé. Les matériaux de façade sont eux aussi conservés, y compris les menuiseries pouvant l'être (ensembles des menuiseries bois et PVC du bâtiment 1950). Sur la façade est à l'emplacement des portiques béton rapporté, les briques déposés seront réemployés. Les tuiles de la couvertures existantes seront triées, nettoyées et réutilisées. Les volumes de la halle et les plateaux du bâtiment 1950 ayant été curés de tout élément de second œuvre, le site ne présente toutefois pas de gisement de réemploi pour les aménagements intérieurs. Les terres de remblais seront issus des déblais pour la création des noues. Il est notamment envisagés de revalorisés les enrobés en tant que couche de fond de forme. Les haies de lauriers seront transformés en paillage pour les plantations.

Mesures spécifiques de gestion des pollutions identifiées sur site

Des modifications sont apportées au projet dans une approche sécuritaire et pour répondre aux prescriptions pour la gestion des pollutions :

- définir un aménagement compatible avec l'état du site ;
- maîtriser les sources ;
- s'assurer de l'intégralité de la dalle, voire une réfection de celle-ci ;
- étudier le taux de ventilation en fonction des espaces et des usages ;
- un suivi de la qualité chimique des eaux souterraines ;
- un suivi de la qualité chimique des gaz du sol.

Elles consistent en :

- la purge des pollutions concentrées au niveau :
  - o des anciennes cuves FOD dans l'ancienne chaufferie ;
  - o des anciennes cuves FOD extérieures ;
  - o des spots COHV (anciens sondages ST14, ST23, ST24 et ST28) ;
- la réfection des zones extérieures dédiées aux circulations et au parking ;
- le recouvrement des terres historiques par le biais d'un apport de terres végétales sur minimum 0,30 m au niveau des espaces verts.

Par ailleurs, le projet prévoit la réfection complète de la dalle de la halle et un aménagement des locaux du rez-de-chaussée pour un usage de type industriel de garage automobile (identique à l'ancien usage du site) ; en particulier, la mise en place d'une ventilation conforme à la réglementation pour ce type d'activité.

Enfin, après réaménagement, il est prévu un suivi environnemental (air ambiant, eaux souterraines) de façon à s'assurer de l'absence d'incidence et de transfert sur les milieux.

Syvil Architectures du Système Ville SAS au capital de 7000€. siège: 127 rue Pelleport 75020 Paris
SIRET 81234403400010 812 344 034 RCS Paris- APE 7111Z- Assuré par la Mutuelle des Architectes Français police n° 262961/C
Inscrit au Tableau de l'Ordre des Architectes n°S18206- TVA intracommunautaire n°FR40812344034