



**PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale et interdépartementale
de l'environnement, de l'aménagement
et des transports d'Île-de-France**

**Décision n° DRIEAT-SCDD-2025-213 du 28 novembre 2025
dispensant de réaliser une évaluation environnementale
en application de l'article R.122-3-1 du code de l'environnement**

**LE PRÉFET DE LA RÉGION D'ÎLE-DE-FRANCE
PRÉFET DE PARIS
COMMANDEUR DE LA LÉGION D'HONNEUR
OFFICIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MÉRITE**

VU la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;

VU le code de l'environnement, notamment ses articles L.122-1, R.122-2, R.122-3 et R.122-3-1 ;

VU le décret n° 2020-844 du 3 juillet 2020 relatif à l'autorité environnementale et à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas ;

VU le décret du 22 juillet 2020 portant nomination de Monsieur Marc GUILLAUME en qualité de préfet de la région d'Île-de-France, préfet de Paris, commandeur de la Légion d'honneur, officier de l'ordre national du Mérite ;

VU l'arrêté n° IDF-2022-07-19-00005 du 19 juillet 2022 portant délégation de signature à Madame Emmanuelle GAY, directrice régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France en matière administrative ;

VU la décision n° IDF-2025-10-24-00014 du 24 octobre 2025 portant subdélégation de signature en matière administrative de Madame Emmanuelle GAY, directrice régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France, à ses collaborateurs ;

VU l'arrêté du ministre de la Transition écologique et de la cohésion des territoires du 16 janvier 2023 fixant le modèle du formulaire de la « demande d'examen au cas par cas » en application de l'article R.122-3 du code de l'environnement ;

VU la demande d'examen au cas par cas n° NOVAE 007772/KK P relative au projet d'aménagement du lot BAS2 de la ZAC « Gare des Ardoines » situé rue Léon Geffroy à Vitry-sur-Seine dans le département du Val-de-Marne, reçue complète le 28 octobre 2025 ;

VU la demande de contribution adressée à l'agence régionale de la santé d'Île-de-France datée du 3 novembre 2025 ;

Considérant que le projet consiste, sur une ancienne parcelle industrielle de 5 516 m² ne comportant aucune construction, à construire un programme immobilier mixte constitué de six bâtiments allant de R+3 à R+9, reposant sur trois niveaux de sous-sol, développant une surface de plancher totale de 18 642 m², et qu'il prévoit :

- la construction de 131 logements dont 50 sociaux (9 102 m²), d'un hôtel de 107 chambres (3 265 m²), d'un appart-hôtel de 70 chambres (2 536 m²), de 3 200 m² de surface de plancher de bureaux, ainsi que de trois commerces en rez-de-chaussée (484 m²),
- la réalisation d'un parking souterrain sur trois niveaux comportant 240 places de stationnement mutualisées,
- l'aménagement de cheminements et d'un cœur d'îlot végétalisé, dont 1 103 m² d'espaces de pleine-terre, comportant un jardin de pluie pour la gestion des eaux pluviales ;

Considérant que le projet, prévoit de créer une surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme supérieure à 10 000 m² ainsi qu'une aire de stationnement ouverte au public susceptible d'accueillir plus de 50 unités, et qu'il relève donc des rubriques 39.a) et 41.a) des projets soumis à examen au cas par cas du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement ;

Considérant que le projet s'inscrit dans la zone d'aménagement concerté (ZAC) « Gare des Ardoines », créée en 2012, qui s'étend sur 49 ha et prévoit une programmation mixte à dominante économique pour une surface de plancher totale d'environ 660 000 m², qu'elle a fait l'objet d'une étude d'impact et de deux avis de l'autorité environnementale en dates du 9 mai 2012 et du 8 juillet 2016, et que :

- les impacts potentiels du projet et les mesures nécessaires pour éviter, réduire, et compenser ces impacts, notamment traduites dans le cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPE) et le cahier des prescriptions environnementales (CPE) de la ZAC ainsi que la fiche de lot, ont été étudiés dans l'étude d'impact,
- la présente décision ne dispense pas la personne publique à l'initiative de la ZAC d'actualiser l'étude d'impact, si nécessaire, dans le cadre des différentes demandes d'autorisation relatives à sa mise en œuvre, en application des articles L.122-1-1 et R.122-8 du code de l'environnement ;

Considérant que la ZAC a fait l'objet d'une procédure d'autorisation au titre de la loi sur l'eau (article R. 214-1 du code de l'environnement)¹, que les enjeux relatifs à la gestion des eaux pluviales, aux surfaces de remblais soustraits dans le lit majeur de la Seine au regard du risque d'inondation, ainsi qu'à la création de plans d'eau nécessaire à la gestion des eaux pluviales ont été étudiés et traités dans ce cadre, et que les prescriptions, notamment les mesures ERC, fixées par l'arrêté préfectoral d'autorisation n°2017-13006 du 22 août 2017 sont applicables au lot BAS2 ;

Considérant que le projet est situé en zone d'aléa fort à très fort (entre un et deux mètres de submersion) définie par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la Seine et de la Marne dans le Val-de-Marne approuvé par arrêté du 12 novembre 2007, que ce risque est pris en compte à l'échelle de la ZAC et du lot BAS2 (notamment absence de logements et d'accès en dessous du niveau des plus hautes eaux connues), et qu'en tout état de cause le projet devra respecter le règlement du PPRI ;

Considérant que le projet, d'ampleur limitée, s'implante en milieu urbain dense sur un site artificialisé ne présentant pas d'intérêt majeur pour le fonctionnement écologique du secteur et n'interceptant aucun périmètre de protection ou d'inventaire relatif aux milieux naturels, et que :

- le projet prévoit de créer un cœur d'îlot végétalisé dont 1 103 m² aménagés en pleine-terre, comportant notamment un jardin de pluie, ainsi que l'aménagement de terrasses végétalisées,
- le maître d'ouvrage devra s'assurer de l'absence d'espèces protégées sur le site, et en cas d'impacts résiduels du projet sur des espèces protégées ou leurs habitats, il devra, avant d'entreprendre tout travaux, procéder à une demande de dérogation relative à l'interdiction de porter atteinte à des espèces protégées ou à leurs habitats (article L.411-1 du code de l'environnement) ;

Considérant que le site a accueilli par le passé (1980-2020) des activités industrielles potentiellement polluantes, que le diagnostic environnemental réalisé en 2021 a mis en évidence la présence de pollutions dans les sols ainsi que les gaz du sol qui nécessitent la réalisation d'une évaluation quantitative des risques sanitaires (EQRS), et que :

1 Au titre des rubriques 1.1.1.0, 1.2.2.0, 2.1.5.0, 3.2.2.0, 3.2.3.0 et 3.2.4.0.

- le maître d'ouvrage s'engage à réaliser l'EQRS préconisée, à prendre en compte ses conclusions dans la conception du projet et à mettre en œuvre le cas échéant les mesures de gestion ou de réduction des risques sanitaires nécessaires pour garantir la compatibilité de l'état du site avec l'usage prévu,
- en tout état de cause, il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de prendre les mesures nécessaires pour garantir la compatibilité de l'état du site avec les usages projetés, conformément aux dispositions de la note ministérielle du 19 avril 2017 relative à la méthodologie nationale sur les modalités de gestion et de réaménagement des sites et sols pollués ;

Considérant que le projet est bordé par les rues Léon Geffroy à l'est et du Bel-Air au nord, et si situe à environ 150 m à l'ouest des voies ferrées du RER C, respectivement classées en catégories 3, 4 et 1 du classement sonore départemental des infrastructures de transports terrestres du Val-de-Marne, et que :

- le maître d'ouvrage prévoit d'implanter les logements sur la partie ouest de l'ensemble immobilier, la moins exposée aux nuisances sonores générées (les voies le bordant à l'ouest et au sud étant piétonnes), pour lesquels les bâtiments d'hébergement hôtelier et de bureaux feront écran acoustique,
- le pétitionnaire s'engage à mettre en œuvre la réglementation relative à l'isolement acoustique des logements ;

Considérant que les travaux, d'une durée prévisionnelle de 36 mois, sont susceptibles d'engendrer des nuisances telles que bruits, poussières, pollutions accidentelles et obstacles aux circulations, et que :

- le maître d'ouvrage s'engage à les limiter selon une charte chantier à faibles nuisances qu'il intégrera aux marchés de travaux et dont il contrôlera la mise en œuvre,
- un règlement d'organisation inter-chantiers a été élaboré par l'aménageur de la ZAC, dont il contrôle la mise en œuvre, afin de gérer les interactions entre les travaux d'aménagement des différents lots et limiter les nuisances ;

Considérant qu'au regard de l'ensemble des éléments fournis par le maître d'ouvrage, le projet n'est pas susceptible d'avoir des impacts notables sur l'environnement ou sur la santé humaine ;

DÉCIDE

Article 1 : La réalisation d'une évaluation environnementale n'est pas nécessaire pour le projet d'aménagement du lot BAS2 de la ZAC « Gare des Ardoines » situé rue Léon Geffroy à Vitry-sur-Seine dans le département du Val-de-Marne .

Article 2 : La présente décision, délivrée en application de l'article R.122-3-1 du code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

Article 3 : En application de l'article R.122-3-1 (IV) précité, la présente décision sera publiée sur le site Internet de la préfecture de région et de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France.

Pour le préfet de la région d'Île-de-France, préfet de Paris,
et par délégation,
La directrice régionale et interdépartementale de l'environnement, de
l'aménagement et des transports d'Île-de-France
Pour la directrice régionale, et par délégation,
Le chef-adjoint du service connaissance et
développement durable



Signature numérique
de Guillaume CRIEF
guillaume.crief
Date : 2025.11.28
17:47:25 +01'00'

Voies et délais de recours

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet.

Lorsqu'elle soumet un projet à évaluation environnementale, la présente décision peut également faire l'objet d'un recours contentieux formé dans les mêmes conditions. Sous peine d'irrecevabilité de ce recours, un recours administratif préalable est obligatoire (RAPO) conformément aux dispositions du VII de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement. Ce recours suspend le délai du recours contentieux.

Le recours gracieux ou le recours administratif préalable obligatoire (RAPO) doit être adressé à :

Monsieur le préfet de la région d'Île-de-France

Adresse postale : DRIEAT IF – SCDD/DEE – 21-23 rue Miollis - 75015 PARIS

Le recours doit être formé dans le délai de 2 mois à compter de la notification ou publication de la décision.

Le recours hiérarchique, qui peut être formé auprès de la ministre de la Transition écologique, de la Biodiversité et des Négociations internationales sur le climat et la nature, dans le délai de deux mois à compter de la notification ou publication de la décision, n'a pas pour effet de suspendre et proroger le délai du recours contentieux.

Le recours est adressé à :

Madame la ministre de la Transition écologique, de la Biodiversité et des Négociations internationales sur le climat et la nature

Ministère de la Transition écologique, de la Biodiversité et des Négociations internationales sur le climat et la nature

92055 Paris La Défense Cedex

Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du RAPO auprès du tribunal administratif compétent.

La décision dispensant d'évaluation environnementale rendue au titre de l'examen au cas par cas ne constitue pas une décision faisant grief mais un acte préparatoire ; elle ne peut faire l'objet d'un recours contentieux direct. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision ou l'acte autorisant le projet.