



**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-2022-020 du 21 janvier 2021
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
OFFICIER 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 ;

VU l'arrêté préfectoral n° IDF-2021-03-31-00013 du 31 mars 2021 de monsieur le préfet de la région d'Île-de-France portant délégation de signature en matière administrative à Madame Emmanuelle GAY, directrice régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France ;

VU la décision n° DRIEAT-IDF-2021-0833 du 24 novembre 2021 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 de la ministre de l'environnement, de l'énergie et de la mer, chargée des relations internationales sur le climat du 12 janvier 2017 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° F01121P0265 relative au projet de construction d'un ensemble immobilier comprenant des logements, des bureaux et des commerces sur le lot 3B dans la zone d'aménagement concertée (ZAC) Ivry Confluences, situé 91 boulevard Paul Vaillant couturier / 56 quai Auguste Deshaies à Ivry-sur-Seine dans le département du Val de Marne, reçue complète le 19 décembre 2021 ;

VU l'avis de l'agence régionale de la santé d'Île-de-France daté du 28 décembre 2021 ;

Considérant que le projet consiste, sur un terrain d'une emprise de 9 284 m² sur lequel les bâtiments existants (entrepôts BHV) ont déjà été démolis, en la construction de plusieurs bâtiments culminant à 36 mètres destinés à accueillir des logements (11 335 m² de surface de plancher dont 4 298 m² de coliving), des bureaux (9 061 m²), un hôtel d'entreprise (7 745 m²), des commerces (1 015 m²) et des locaux d'activité (384 m²), l'ensemble développant une surface de plancher de 29 540 m² reposant sur un niveau de sous-sol à usage de stationnement (228 places plus 40 pour les motos) ;

Considérant que le projet crée une surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme supérieure ou égale à 10 000 m² et qu'il relève donc de la rubrique 39° a), « 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) Ivry-Confluences qui prévoit, sur une emprise de 145 hectares, la réalisation de 525 600 m² de logements, de 650 000 m² d'activités et de 130 000 m² d'équipements, ainsi qu'un réseau viaire et des espaces publics et qui a fait l'objet d'une étude d'impact en 2010 ;

Considérant que 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 oeuvre, en application des articles L.122-1-1 et R.122-8 du code de l'environnement ;

Considérant que le projet s'implante sur un site déjà artificialisé, qui n'intercepte aucun périmètre de protection ou d'inventaire relatif aux milieux naturels ;

Considérant que le projet s'implante à proximité d'axes routiers très fréquentés (RD19, RD19A et RD52A), que ces voies figurent en catégories 2 et 4 du classement sonore départemental des infrastructures terrestres, que selon les cartes de bruit Paris la partie nord du site est particulièrement exposée au bruit terrestre, mais que le maître d'ouvrage prévoit la mise en place de protections acoustiques des façades afin d'assurer le respect des seuils réglementaires et confort des futurs usagers, que la frange nord du site est occupée par un immeuble de bureaux et que, concernant les logements exposés au bruit du boulevard Paul Vaillant Couturier, le maître d'ouvrage a précisé en cours d'instruction que « les séjours sont toutefois isolés du boulevard par des loggias et un soin particulier sera apporté au traitement acoustique des façades (42dB), les entrées d'air envisagées maçonnées seront notamment positionnées dans les loggias et non sur la façade sur rue. Les logements sont tous doublement orientés avec les chambres au maximum orientées côté cœur d'îlot » ;

Considérant que le projet s'implante en zone inondable, définie par le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) du Val-de-Marne (en zone bleue), que les constructions nouvelles à usage de bureaux et d'activités sont autorisées sous réserve de dispositions constructives particulières et que le maître d'ouvrage indique que le projet respectera les prescriptions du PPRI, et que le projet devra respecter les prescriptions énoncées dans l'arrêté « loi sur l'eau » encadrant la réalisation de la ZAC Ivry Confluences notamment en termes de dispositions constructives (accès et niveaux d'habitations au-dessus de la côte des plus hautes eaux connues (PHEC), logements rez-de-chaussée en duplex, etc.) ;

Considérant que le projet, compte-tenu de ses caractéristiques (rabattement temporaire de nappe notamment), pourrait relever d'une procédure au titre de la loi sur l'eau (articles L. 214-1 à L. 214-3, et R. 214-1 du code de l'environnement), et que les enjeux liés à l'eau (rabattement de nappe, gestion des eaux pluviales, inondation, zones humides) seraient alors étudiés et traités dans ce cadre ;

Considérant que le projet est localisé dans le périmètre de protection de monuments historiques (Tours et garages des logements d'Electricité de France, ancien château de Conflans) et qu'à ce titre il sera soumis à avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) dans le cadre de la procédure de permis de construire, et que les enjeux afférents seront étudiés et traités dans ce cadre ;

Considérant que le projet s'implante au sein d'une zone industrielle ancienne, sur un secteur ayant accueilli des activités potentiellement polluantes, et que les études historiques et de pollution réalisées par le maître d'ouvrage et jointes à la demande d'examen au cas par cas attestent de la présence sur le site de pollutions, qu'un plan de gestion a été conçu et que le maître d'ouvrage s'engage à mettre en oeuvre les mesures de dépollution du site (notamment : excavation et traitement des terres,

recouvrement des espaces verts par de terres saines, etc.) pour garantir la « compatibilité de l'état du site avec son usage projeté » et « éviter tout risque sanitaire pour les futurs usagers » ;

Considérant, en tout état de cause, qu'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 les travaux sont susceptibles d'engendrer des nuisances telles que bruits, poussières, pollutions accidentelles et obstacles aux circulations que le maître d'ouvrage s'engage à limiter selon une charte « chantier à faibles nuisances », et qu'il devra respecter la réglementation en vigueur visant à préserver la qualité de vie et la sécurité des riverains en limitant les impacts de ces travaux sur l'environnement ;

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

DÉCIDE

Article 1 : La réalisation d'une évaluation environnementale n'est pas nécessaire pour le projet de construction d'un ensemble immobilier comprenant des logements, des bureaux et des commerces sur le lot 3B dans la zone d'aménagement concertée (ZAC) Ivry Confluences, situé 91 boulevard Paul Vaillant couturier / 56 quai Auguste Deshaies à Ivry-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

Par délégation

**Le chef du service connaissance
et développement durable**



Enrique PORTOLA

Voies et délais de recours

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

Le recours gracieux doit être adressé à :

Monsieur le préfet de la région d'Île-de-France
DRIEAT d'Île-de-France
Service connaissance et développement durable – Département évaluation environnementale
12 Cours Louis Lumière – CS 70 027 – 94307 Vincennes cedex

La décision dispensant d'une 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 pas faire l'objet d'un recours contentieux direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision approuvant le projet.