



**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-2022-233 du 28 novembre 2022
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 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° DRIEAT-IDF 2022-1005 du 28 octobre 2022 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° F01122P0217 relative au projet de réhabilitation de bureaux et construction d'un hôtel d'activités industrielles situé rue Ledru Rollin à Ivry-sur-Seine dans le département de Val-de-Marne, reçue complète le 24 octobre 2022 ;

VU l'avis de l'agence régionale de la santé d'Île-de-France daté du 07 novembre 2022 ;

Considérant que le projet consiste, sur un terrain actuellement occupé par un bâtiment de bureaux en R+4 de 9 300 m² de surface de plancher, deux annexes en R+1 et un bâtiment d'entrepôt d'une surface de 2 520 m², à déconstruire partiellement le bâtiment de bureaux (3 450 m² de surface de plancher supprimée) dont la partie visible côté rue sera préservée et réhabilitée afin de maintenir son usage

fonctionnel actuel et à déconstruire entièrement l'entrepôt actuel pour reconstruire un hôtel d'activités industrielles en R+3 avec une surface de plancher égale à 14 960 m², pouvant être divisée en 24 lots reposant sur un niveau de sous-sol à usage de parking et indépendant du bâtiment de bureaux ;

Considérant que le projet crée une surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du Code de l'urbanisme supérieure 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 l'opération, développée à ce stade en blanc, envisage la location à des activités d'artisanat, de transformation ou d'assemblage, que selon le dossier le projet ne nécessite pas de procédures au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) et « n'engendre pas de risques sanitaires », et que si les activités finalement accueillies devaient générer des incidences potentielles, un nouvel examen au cas par cas du projet serait le cas échéant nécessaire ;

Considérant que le projet s'implante dans un secteur urbanisé majoritairement imperméabilisé et qu'il n'intercepte aucun périmètre de protection ou d'inventaire relatif aux milieux naturels, au paysage et au patrimoine ;

Considérant que le projet est situé à proximité immédiate de 4 sites Basias (Anciens sites industriels et activités de service) et au droit d'une ancienne Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE - Société de Nettoyage et de Désinfection d'Ivry SNDI), que des études attestent de la présence de pollutions sur le site (anomalie en métaux lourds, hydrocarbures totaux (HCT) dans les sols, pollution en Composés Organiques Halogénés et Volatils (COHV) dans les eaux souterraines et dans les gaz du sol) ;

Considérant qu'un diagnostic de l'état des milieux a mis en évidence que la source de pollution est en dehors du site, que le maître d'ouvrage s'engage à mettre en œuvre des mesures de gestion pour assurer la compatibilité des sols avec les usages projetés, notamment :

- évacuer en filières spécifiques ou traiter in-situ les terres impactées dans le cadre de la purge des zones de pollutions concentrées des sols,
- recouvrir au droit des zones en extérieur, les terrains restant en place par un horizon sain (30 cm de terres saines) avec pose d'un grillage avertisseur,
- réalisation des mesures et prélèvements sur les gaz du sol après travaux ainsi que la réalisation d'une Analyse des Risques Sanitaires finale,
- interdire les jardins potagers ou assurer un remplacement par des terres saines au droit de l'emprise des plantations des futurs potagers et prévoir une ventilation du sous-sol, du vide sanitaire et des locaux ;

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 le projet s'implante sur un site bordé par la voie ferrée du RER C, que cette voie, particulièrement fréquentée et bruyante, est classée en catégorie 1 du classement sonore départemental des infrastructures terrestres, que les cartes stratégiques de bruit de la zone indiquent que le site est exposé à des niveaux sonores moyens excédant 75 dB(A) pour le bruit ferroviaire, et que le maître d'ouvrage a précisé en cours d'instruction qu'il s'engage à réaliser un isolement acoustique de 40 dB(A) pour les façades des bâtiments donnant sur la voie ferrée et un isolement de 38 à 30 dB(A) pour les façades en opposition ;

Considérant que le projet est situé en zone bleue (centre urbain) et d'aléa submersion comprise entre 1 à 2 mètres du le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la Marne et de la Seine dans le département du Val-de-Marne approuvé le 12 novembre 2007, que le projet devra en respecter le règlement ;

Considérant que les travaux se dérouleront sur une durée prévisible de 18 mois, que les travaux 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 limiter selon une charte chantier à faibles nuisances qu'il intégrera aux marchés de travaux dont il contrôlera la mise en œuvre ;

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 réhabilitation de bureaux et construction d'un hôtel d'activités industrielles situé à Ivry-sur-Seine dans le département de 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

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 – 12 Cours Louis Lumière – CS 70027 – 94307 VINCENNES CEDEX

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 du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, 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 :

Monsieur le ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires

Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires

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.