



**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-2024-191 du 18 novembre 2024
portant obligation 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 DRIEAT-IDF n°2024-0772 du 6 novembre 2024 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° F01124P0179 relative au projet de construction d'un ensemble immobilier situé au 34 Avenue Youri Gagarine à Vitry-sur-Seine dans le département du Val-de-Marne, reçue complète le 18 octobre 2024 ;

VU l'avis de l'agence régionale de la santé d'Île-de-France daté du 8 novembre 2024 ;

Considérant que le projet consiste, sur une emprise de 17 191 m², en la réalisation d'un ensemble immobilier de hauteur allant de R+4 à R+7 et développant 32 577 m² de surface de plancher (SDP) comprenant :

- la démolition d'un centre commercial existant ;
- la construction de logements sur 16 128 m² de SDP sur deux îlots dont 8 857 m² de logements en accession et 7 271 m² de logements sociaux ;
- la construction d'une résidence gérée sur 3 157 m² de SDP ;

- la construction de commerces sur 3 965 m² de SDP ainsi qu'un magasin Auchan sur 2 598 m² de SDP ;
- la construction d'un centre de santé sur 1 455 m² de SDP, de deux hôtels d'activités pour 4 780 m² de SDP et de 495 m² de locaux d'activités autres ;
- 432 places de parking sur deux niveaux de sous-sol comportant 202 stationnements publics ;
- 4 654 m² d'espaces verts comportant des jardins potagers et des espaces de jeux pour les enfants.

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, ainsi qu'une aire de stationnement de plus de cinquante 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 site a accueilli par le passé des activités polluantes (notamment une station service), qu'il est concerné par des contaminations significatives relevées, dans le sol par les hydrocarbures totaux (HCT), mono-aromatiques (BTEX) et polyaromatiques (HAP), dans les remblais par les métaux (plomb, mercure, zinc, cadmium, cuivre), dans le gaz du sol par les hydrocarbures et les composés organo-halogénés volatils (COHV), et que le secteur situé au nord du site du projet n'a pas fait l'objet d'investigations ;

Considérant que la description du projet dans le formulaire Cerfa omet d'indiquer la réalisation d'une crèche alors qu'elle est indiquée plus loin et à plusieurs reprises dans le diagnostic de l'état des milieux, que l'emplacement de la crèche, établissement accueillant une population sensible, n'est pas indiqué sur le plan masse, que le diagnostic de l'état des milieux du dossier indique l'absence d'analyses des polluants des sols, notamment des gaz du sol, au nord du site et au droit de la future crèche et la nécessité d'investigations complémentaires, que le projet prévoit par ailleurs un espace vert comportant un jardin potager et une aire de jeux pour les enfants, qu'aucune mesure d'évitement n'est proposée pour la crèche comme le choix d'un site non pollué, que des mesures de gestion sont proposées (excavation au droit du parking souterrain, recouvrement des sols pollués par 30 cm de terres saines), et qu'en l'absence de garanties quant à la compatibilité des sols avec les usages futurs (logements, espaces verts, jardins potagers, crèche) le projet est susceptible d'exposer les futurs habitants, en particulier des personnes sensibles, à un risque sanitaire ;

Considérant que le projet se situe à l'est en bordure immédiate de la route départementale RD5 (avenue Youri Gagarine) et au nord de la rue de la Petite Saussaie, voies particulièrement bruyantes d'après les cartes de bruit de BruitParif (indice Lden supérieur à 70 dB(A), indice Ln supérieur à 60 dB(A)), dépassant les valeurs limites réglementaires (de jour comme de nuit) au titre de l'arrêté du 4 avril 2006 relatif à l'établissement des cartes de bruit et des plans de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE), que les immeubles de logements nouvellement construits seront implantés sans retrait le long de la RD5 et de la rue de la Petite Saussaie, exposant les futurs habitants à niveaux sonores susceptibles d'induire des effets néfastes sur leur santé, que des mesures d'atténuation, si elles existent en phase chantier, sont totalement absentes du dossier en phase exploitation, empêchant de garantir l'absence d'impact résiduel sur la santé humaine ;

Considérant que la phase chantier, dont la durée n'est pas précisée, sera source d'impacts paysagers et sanitaires potentiellement importants : pollution de l'air, bruit, déblais de terres et de déchets ;

Considérant que le projet se situe à proximité d'autres projets sur le secteur de l'opération d'intérêt national Orly-Rungis Seine Amont (zones d'aménagement concertée (ZAC) Gare Ardoines et Seine Gare Vitry), et que les effets cumulés avec le projet avenue Gagarine doivent être évalués notamment concernant la phase travaux ;

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

DÉCIDE

Article 1 : Le projet de construction d'un ensemble immobilier situé au 34 Avenue Youri Gagarine à Vitry-sur-Seine dans le département du Val-de-Marne nécessite la réalisation d'une évaluation environnementale, devant se conformer aux dispositions des articles L.122-1, R.122-1 et R.122-5 à R.122-8 du code de l'environnement.

Les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de l'évaluation environnementale du projet sont explicités dans la motivation de la présente décision. Ces derniers s'expriment sans préjudice de l'obligation pour le maître d'ouvrage de respecter le contenu de l'étude d'impact, tel que prévu par l'article R.122-5 du code de l'environnement.

Ils concernent notamment :

- l'analyse des impacts sanitaires du projet sur la pollution du sol et des gaz du sol, dans un contexte de présence de populations sensibles (crèche notamment) ;
- l'analyse des impacts sanitaires du projet et des niveaux de bruits auxquels seront exposés les logements situés en limite immédiate de l'avenue Gagarine et de la rue de la Petite Saussaie ;
- l'évaluation des impacts cumulés avec les projets à proximité du secteur des Ardoines (ZAC Gare Ardoines et ZAC Seine Gare Vitry) ;
- la gestion des impacts liés aux travaux.

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. Elle devra également figurer dans les dossiers soumis à enquête publique ou mis à disposition du public conformément à l'article L.122-1-1.

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,
La directrice adjointe en charge de l'eau et du développement durable

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 de la ministre de la Transition écologique, de l'Énergie, du Climat et de la Prévention des risques, 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 l'Énergie, du Climat et de la Prévention des risques

Ministère de la Transition écologique, de l'Énergie, du Climat et de la Prévention des risques

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.