



**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-2024-043 du 22 mars 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°2023-1062 du 29 février 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° F01124P0031 relative au projet de restructuration et de transformation du centre commercial Quais d'Ivry situé Boulevard Paul Vaillant Couturier à Ivry-sur-Seine dans le département du Val-de-Marne, reçue complète le 13 février 2024 ;

**VU** l'avis de l'agence régionale de la santé d'Île-de-France daté du 29 février 2024 ;

Considérant que le projet consiste, sur un terrain d'une emprise d'environ 4,5 hectares, après démolition d'une partie des constructions existantes (un hypermarché, des commerces de détail, une station-service ainsi qu'un parking d'environ 2 350 places), en la réalisation d'un nouveau quartier urbain à dominante résidentielle organisé en îlots avec des bâtiments de conception R+2 à R+16 destinés à accueillir :

- des logements en accession et sociaux et des résidences gérées pour une surface de 97 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher pouvant être augmentée dans un maximum de 8 %,
  - 19 000 m<sup>2</sup> de surface commerciale composée de commerces de proximité, de services et d'un hypermarché,
  - 12 000 m<sup>2</sup> de bureaux et de locaux d'activités et une station-service,
  - des places de stationnement sur un ou deux niveaux de sous-sol selon les îlots,
  - des nouvelles voies internes au quartier qui ne seront pas ouvertes à la circulation automobile,
- le tout développant une surface de plancher totale d'environ 136 000 m<sup>2</sup> ;

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 m<sup>2</sup> et une aire de stationnement ouverte au public de plus de 50 unités, et qu'il relève donc des rubriques 39° b et 41° 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'implante à proximité du boulevard Paul Vaillant Couturier (RD 19b) qui coupe le périmètre du projet à l'est, la rue Westermeyer (RD 50b) au sud et le quai Jean Compagnon (RD 19a) à l'est, que ces voies, particulièrement fréquentées :

- figurent respectivement en catégories 2, 3 et 4 du classement sonore départemental des infrastructures de transports terrestres,
- sont de nature à exposer les habitants du projet à des niveaux sonores supérieurs à 70 dB(A) (Lden) d'après les cartes de bruit stratégiques arrêtées pour cette zone, que ces niveaux sont susceptibles d'induire des impacts néfastes sur la santé humaine, et que le projet prévoit la construction d'un établissement accueillant un public sensible (résidence pour seniors),
- exposent les usagers du projet à une qualité de l'air dégradée (concentrations en NO<sub>2</sub> et particules fines élevées) au regard de la densité des axes de communication présents dans le périmètre d'étude du projet,

et qu'il convient en conséquence d'évaluer les impacts du projet sur la santé de ses usagers et de développer le cas échéant des mesures d'évitement et de réduction de ces impacts ;

Considérant que le projet s'implante au sein d'une ancienne zone industrielle ayant accueilli dans le passé des activités polluantes (station-service, fonderie, transformateurs, etc) référencées dans la carte des anciens sites industriels et activités de service (CASIAS) et d'autres bases de données (ICPE, GUNenv), qu'aucun diagnostic de l'état sanitaire des milieux n'a été effectué, que le projet prévoit d'accueillir des usagers sensibles (résidence pour seniors), et qu'il est nécessaire de démontrer 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 en zone bleue « centre urbain », présentant un aléa submersion supérieur à deux mètres, définie par 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 les constructions nouvelles à usages d'habitation, d'activités ou de services sont autorisées sous réserve de dispositions constructives particulières, et que le dossier ne démontre pas la compatibilité du projet avec le document ;

Considérant que le projet est soumis au phénomène de remontée de nappe, qu'il comporte un ou deux niveaux de sous-sol (parking), que par conséquent la phase travaux (réalisation des fondations du sous-sol) est susceptible d'interagir avec la nappe nécessitant un rabattement par pompage, et que les enjeux liés à la gestion des eaux de ruissellement et des eaux de nappe en lien avec la pollution des sols doivent être étudiés ;

Considérant que le projet se situe dans le périmètre de protection des abords d'un monument historique « Ancien Château de Conflans », et que le projet présente donc un enjeu paysager, d'autant qu'il prévoit des bâtiments en R+16 ;

Considérant que le projet s'implante à proximité de la ZAC Ivry-Confluence, qui intègre de nombreux autres projets de requalification urbaine prévus ou en cours de réalisation, et qu'il convient d'évaluer les effets cumulés de ces opérations au sein de ce secteur en mutation, notamment sur les déplacements et les pollutions associées, le paysage, le climat, la biodiversité et les nuisances lors des chantiers ;

Considérant que les travaux comprendront une phase de démolition et une phase de construction en milieu urbain dense, à proximité d'établissements accueillant un public sensible (écoles, crèches), de nombreux logements existants, et qu'ils sont susceptibles d'engendrer des nuisances telles que bruits, poussières, pollutions accidentelles et obstacles aux circulations ;

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 ;

## DÉCIDE

**Article 1 :** Le projet de restructuration et de transformation du centre commercial Quais d'Ivry sur la commune d'Ivry-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 :

- la justification des choix du projet, dont ceux relatifs aux démolitions prévues, et l'analyse de ses effets sur la santé humaine notamment en lien avec la présence d'infrastructures routières (impacts en terme de bruit et de qualité de l'air) et la pollution des sols ;
- l'adéquation du projet avec le risque inondation faisant l'objet d'un plan de prévention des risques ;
- l'évaluation des impacts sur le paysage, notamment en lien avec le monument historique situé à proximité du projet ;
- les effets du projet sur la nappe et les eaux de ruissellement ;
- l'analyse des effets cumulés avec les projets de la ZAC Ivry-Confluence ;
- 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  
p/o  
La directrice adjointe

<b>Voies et délais de recours</b>
-----------------------------------

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.