



**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-2025-153 du 4 septembre 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-2025-08-28-00011 du 28 août 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° F01125P0132 relative au projet de construction d'un ensemble immobilier, situé 9 Bis Rue d'Arcueil sur la commune de Gentilly dans le département du val-de-Marne, reçue complète le 13 août 2025 ;

**VU** la consultation de l'agence régionale de la santé d'Île-de-France en date du 13 août 2025 ;

Considérant que le projet consiste, sur un terrain d'assiette de 5 437 m<sup>2</sup>, à créer une surface de plancher totale de 17 122 m<sup>2</sup>, selon les caractéristiques suivantes :

- résidence pour jeunes actifs de 511 lits en R+7 de 12 825 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- hôtel de 130 lits en R+7, côté rue Debray, d'une surface de plancher de 3 947 m<sup>2</sup>,
- installation de deux poches commerciales en rez-de-chaussée côté rue d'Arcueil,
- jardin intérieur en cœur d'îlot,
- locaux vélos d'une surface d'environ 700 m<sup>2</sup> et d'un parking de 31 places ;

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 qu'il relève donc de la rubrique 39° 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 la démolition des bâtiments existants sur la parcelle, nécessaire à la réalisation du projet, a déjà été réalisée, qu'en conséquence l'impact de cette démolition sur l'environnement et la santé humaine ne peut être pris en compte au regard de la présente décision dès lors que cet impact relevait d'un examen préalable au permis de démolir en application de l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement ;

Considérant que le projet s'implante sur un secteur ayant accueilli dans le passé des activités polluantes (notamment, des installations de réfrigération, un atelier de travail du bois et un atelier d'application à froid de vernis) référencées dans la carte des anciens sites industriels et activités de service (CASIAS), que des études attestent de la présence de pollutions sur le site, notamment des anomalies en métaux lourds, en HAP, composés organiques halogénés volatils (COHV) et la présence de PCB, que le maître d'ouvrage s'engage à prendre les mesures nécessaires préconisées par le diagnostic de pollution des sols, notamment d'excaver et d'évacuer vers des filières adaptées les terres polluées liées à la création du niveau de sous-sols, et de réaliser un recouvrement des zones de pleine terre afin de s'affranchir des risques sanitaires potentiels ;

Considérant que le site est soumis à des niveaux sonores pouvant atteindre 70 dB Lden et 60 dB Ln d'après les cartes stratégiques de bruit de quatrième échéance arrêtées pour cette zone (dus principalement aux nuisances sonores de la rue d'Arcueil (RD 127B) et de la rue Nicolas Debray) et qu'une notice acoustique a été réalisée permettant de définir les solutions constructives adéquates pour réduire l'exposition des futurs usagers du site ;

Considérant que, selon le dossier, le projet s'implante dans un secteur correctement desservi par les transports en commun et que le projet ne générera pas d'augmentation notable du trafic routier, et n'aura donc pas d'impact notable sur la qualité de l'air ;

Considérant que les travaux d'une durée de 26 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 limiter selon une charte chantier à faibles nuisances qu'il intégrera aux marchés de travaux et 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 construction d'un ensemble immobilier, situé 9 Bis Rue d'Arcueil sur la commune de Gentilly 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

<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 – 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, de la Forêt, de la Mer et de la Pêche, 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, de la Forêt, de la Mer et de la Pêche

Ministère de la Transition écologique, de la Biodiversité, de la Forêt, de la Mer et de la Pêche

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.