



**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° DRIAT-SCDD-2025-190 du 30 octobre 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° F01125P0154 relative au projet d'aménagement immobilier, situé au 150-154 boulevard de Stalingrad sur la commune d'Ivry-sur-Seine dans le département du Val-de-Marne, reçue complète le 29 septembre 2025 ;

VU l'avis de l'agence régionale de la santé d'Île-de-France daté du 15 octobre 2025 ;

Considérant que le projet, sur une emprise de 0,61 ha, consiste à démolir les bâtiments existants exceptée la maison du gardien, puis à construire un ensemble immobilier mixte développant une surface de plancher de 12 600 m², répartis sur plusieurs bâtiments allant de R+1 à R+13 au maximum, et comprenant :

- 143 logements sociaux et 40 logements en accession ;
- trois locaux commerciaux totalisant 266 m² SDP ;
- un équipement de type vestiaire pour le stade des Lilas voisin de 380 m² SDP ;
- un parking souterrain sur deux niveaux de sous-sols de 107 places pour véhicules ;
- 300 emplacements vélos ;
- des aménagements végétalisés : des espaces verts (dont 2 606 m² en pleine terre), des toitures végétalisées, une venelle piétonne rétrocedée ultérieurement à la ville ;

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) 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 est bordé au sud-est par le boulevard de Stalingrad (RD 5) classé en catégorie 3 du classement départemental des infrastructures terrestres, que selon les données Bruitparif ce même boulevard émet des niveaux sonores compris entre 65 et 70 dB(A) Lden en bordure de parcelle, exposant ainsi les futurs usagers du site et notamment ceux du bâtiment prévu en front de boulevard à des niveaux sonores pouvant dépasser les seuils réglementaires, que toutefois une étude acoustique a été réalisée en date du 29 juillet 2025, qu'elle établit plusieurs préconisations que le maître d'ouvrage s'engage à mettre en œuvre telles que des objectifs d'isolation des façades allant jusqu'à 38 dB(A) pour ceux en front de boulevard, et que le nombre de logement mono-orientés sur le boulevard de Stalingrad sera limité à 18 ;

Considérant que le projet s'implante sur un secteur ayant accueilli par le passé des activités polluantes (fabrication d'appareils médicaux) référencées dans la carte des anciens sites industriels des activités de service (CASIAS), qu'une étude réalisée en décembre 2025 constate la présence de trois cuves d'hydrocarbures enterrées et atteste de la présence de pollution sur le site, incluant des anomalies en métaux lourds et en hydrocarbures totaux (HCT), que l'étude conclut à un risque sanitaire par ingestion et par inhalation des futurs usagers du site, que toutefois, le maître d'ouvrage prévoit de dépolluer le site, que cette dépollution comprend le démantèlement des cuves d'hydrocarbures, l'excavation des terres polluées, la création de sous-sols ventilés, ainsi qu'une analyse des risques résiduels prédictive (ARR) et qu'il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de s'assurer de la compatibilité du site avec l'usage projeté ;

Considérant que le site dans lequel s'implante le projet est concerné par le plan de prévention des risques naturels de type mouvements de terrain (PPRMT 94) en raison de la présence d'anciennes carrières sur le secteur, que des investigations géotechniques complémentaires, G1 PGC et G2 AVP, réalisées respectivement en janvier et en juillet 2025, ont permis de confirmer la présence d'une ancienne exploitation à ciel ouvert de Calcaire Gossier dans la partie nord-est de la parcelle, que, par ailleurs, le site est en aléa modéré de retrait-gonflement des argiles, et que pour palier ces risques le maître d'ouvrage les intègre lors de la conception des bâtiments et s'engage à la construction de fondations profondes ainsi qu'à la mise en œuvre d'une plateforme de travail ;

Considérant que le projet s'implante dans une zone potentiellement sujette aux inondations de caves selon les données Géorisques, que pour protéger les infrastructures souterraines face à de telles inondations, un système de drainage des voiles contre terre est prévu ;

Considérant que le projet inclut une première phase de démolition des bâtiments existants, qu'un diagnostic portant sur la gestion des produits, équipements, matériaux et déchets (PEMD) estime que ces démolitions généreront un volume de 1 544 m³ de déchets, dont 1 128 m³ qui seront recyclés ;

Considérant qu'un diagnostic plomb a été réalisé en 2024, que celui-ci met en évidence la présence de plomb dans les bâtiments actuels, que les déchets issus de la démolition de ces bâtiments seront traités dans des filières adaptées ;

Considérant que le maître d'ouvrage a réalisé une étude de trafic, en date du 26 juin 2025, et qu'elle conclut que le réseau routier présente une capacité suffisante pour absorber les nouveaux flux de véhicules générés par le projet, et permet de maintenir les niveaux de fluidité actuels, et que, selon cette même étude, l'éventuelle augmentation du niveau sonore liée au trafic serait négligeable ;

Considérant que le projet prévoit l'abattage de 13 arbres sur un total de 46 arbres recensés sur la parcelle, que dans ce cadre, un bilan sécuritaire portant sur 25 arbres (dont 24 tilleuls et un pin noir), a été effectué en juin 2025, que ce bilan conclut au bon état physiologique et mécanique des arbres étudiés, que, toutefois le projet souhaite renforcer la couverture végétale du site et prévoit ainsi la plantation de 30 nouveaux arbres avant l'exploitation du site,

Considérant que les travaux réalisés en milieu urbain et d'une durée prévisionnelle de 27 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 impacts environnementaux » 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 d'aménagement immobilier situé boulevard de Stalingrad 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
Pour la directrice régionale, et par délégation,
La cheffe du service connaissance et 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 – 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 et des Négociations internationales sur le climat et la nature, 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 et des Négociations internationales sur le climat et la nature

Ministère de la Transition écologique, de la Biodiversité et des Négociations internationales sur le climat et la nature

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.