

Décision n° DRIEE-SDDTE-2017-213 du 26 OCT. 2017

**Dispensant de la réalisation d'une étude d'impact en application  
de l'article R. 122-3 du code de l'environnement**

Le Préfet de la région d'Île-de-France  
Préfet de Paris  
Officier de la légion d'honneur  
Commandeur 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 et R.122-3 ;

Vu l'arrêté préfectoral du 19 juin 2017 de monsieur le Préfet de la région Île-de-France portant délégation de signature en matière administrative à Monsieur Jérôme Goellner, directeur régional et interdépartemental de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France ;

Vu l'arrêté n°2017-DRIEE-IdF-247 du 20 juin 2017 portant subdélégation de signature en matière administrative de Monsieur Jérôme Goellner, ingénieur général des mines, directeur régional et interdépartemental de l'environnement et de l'énergie 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° F01117P0212 relative au **projet de construction d'un hôtel logistique situé dans la zone d'aménagement concerté (ZAC) Gare des Ardoines à Vitry-sur-Seine dans le département du Val-de-Marne**, reçue complète le 22 septembre 2017 ;

Vu l'avis de l'agence régionale de la santé d'Île-de-France daté du 6 octobre 2017 ;

Considérant que le projet consiste, après démolition du bâtiment existant, à construire un bâtiment pouvant accueillir diverses activités économiques (activités logistiques avec facette commerciale, activités artisanales, services, activités tertiaires), le tout développant une surface de plancher de 39 950 m<sup>2</sup> sur un terrain d'emprise de 26 822 m<sup>2</sup> ;

Considérant que le projet crée une surface de plancher comprise entre 10 000 mètres carrés et 40 000 mètres carrés, sur un terrain d'assiette ne couvrant pas une superficie supérieure ou égale à 10 hectares, et qu'il relève donc de la rubrique 39° « 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'inscrit dans la zone d'aménagement concerté (ZAC) Gare Ardoines, qui prévoit, sur une emprise de 49 hectares de terrain essentiellement industriel à proximité de la Seine et de l'autoroute A86, la réalisation de bureaux, de logements, d'activités, de commerces et d'équipements, ainsi qu'un pôle de transports multi-modal, dans le cadre de l'arrivée future de la ligne 15 du métro et d'une ligne de bus en site propre ;

Considérant que la ZAC Gare Ardoines a fait l'objet d'une étude d'impact en 2016 dans le cadre d'une procédure de modification de ZAC et d'un avis de l'autorité environnementale en date du 9 juillet 2016 et que les principaux impacts de cette opération d'aménagement ont été analysés dans ce cadre ;

Considérant que le projet s'implante en milieu urbain dans un secteur à dominante industrielle, sur une parcelle actuellement occupée par un bâtiment à usage industriel, à proximité d'un quartier pavillonnaire et d'un groupe scolaire, et dans une zone prévue par la programmation de la ZAC Gare des Ardoines comme quartier à « dominante d'activités autres que tertiaires » ;

Considérant que le site ne présente pas de sensibilité particulière au regard des périmètres de protection ou d'inventaire relatifs notamment à la biodiversité, à l'eau potable, au paysage, au patrimoine et aux risques technologiques ;

Considérant que le projet s'implante dans une zone d'anciennes carrières à ciel ouvert remblayées, et qu'une étude géotechnique sera réalisée afin de définir les fondations nécessaires ;

Considérant que la partie nord du projet est située dans un secteur soumis à un aléa d'inondation défini par le plan de prévention du risque d'inondation (PPRI) de la Marne et de la Seine approuvé en novembre 2007 (submersion inférieure à un mètre) ;

Considérant que le projet a prévu les mesures nécessaires pour prendre en compte le risque d'inondation, conformément au règlement du PPRI, telles que la transparence hydraulique, la réalisation d'un volume de compensation, les mesures constructives nécessaires pour résister aux pressions de la crue, ainsi que la maîtrise du risque d'inondation pendant la phase de chantier ;

Considérant que le projet est susceptible de générer une augmentation du trafic routier et des nuisances associées (bruit, pollution de l'air), qu'il cherchera à limiter ce trafic et ces nuisances grâce à l'utilisation de moyens alternatifs comme l'approvisionnement des marchandises par la voie d'eau, la voie ferrée, et la livraison par des véhicules « propres » (gaz, électricité) ;

Considérant que les impacts potentiels du projet en termes de trafic et de nuisances associées ont été étudiés à l'échelle de la ZAC et que des aménagements spécifiques ont été définis par l'aménageur de la ZAC pour assurer la gestion du trafic ;

Considérant que ce projet s'implante sur un secteur ayant accueilli dans le passé des activités potentiellement polluantes, qu'une étude de pollution a montré la présence de pollutions dans les sols et dans les eaux souterraines, et que cette étude indique que l'état du site sera compatible sur le plan sanitaire avec les usages projetés sous réserve de la mise en place des mesures de gestion préconisées ;

Considérant que le maître d'ouvrage a prévu la mise en œuvre des mesures de gestion préconisées par l'étude de pollution, notamment la purge ou l'excavation des terres impactées en hydrocarbures et en polychlorobiphényles (PCB), le recouvrement du sol par un géotextile puis par trente centimètres de terres saines ou par une couche minéralisée, l'interdiction d'utiliser les eaux souterraines pour l'arrosage, les mesures de protection en phase de chantier, ou encore la réalisation des investigations complémentaires nécessaires (au droit du bâtiment) et d'une analyse des risques résiduels (ARR) le cas échéant ;

Considérant que les diagnostics plomb et amiante réalisés (transmis en cours d'instruction de la demande d'examen au cas par cas) indiquent qu'aucun matériau ou produit contenant de l'amiante ou du plomb n'a été repéré ;

Considérant que les travaux, d'une durée prévisionnelle de 24 mois, sont susceptibles d'engendrer des nuisances telles que bruits, poussières, pollutions accidentelles et obstacles aux circulations et que le maître d'ouvrage devra respecter la réglementation en vigueur visant à préserver la qualité de vie et la sécurité des riverains en limitant les impacts de ces travaux sur l'environnement ;

Considérant que le projet prévoit la démolition de bâtiments et qu'il sera nécessaire le cas échéant de réaliser le diagnostic portant sur la gestion des déchets issus de la démolition conformément aux articles R.111-43 et suivants du code de la construction et de l'habitation, et, si les bâtiments ont été construits avant le 1er juillet 1997, un repérage des matériaux contenant de l'amiante conformément aux articles R.1334-19 et R.1334-22 du code de la santé publique ;

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<sup>er</sup>**

**La réalisation d'une étude d'impact n'est pas nécessaire pour le projet de construction d'un hôtel logistique situé dans la zone d'aménagement concerté (ZAC) Gare des Ardoines à Vitry-sur-Seine dans le département du Val-de-Marne.**

## Article 2

La présente décision, délivrée en application de l'article R. 122-3 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 (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 et de l'énergie d'Ile-de-France.

Pour le préfet de la région d'Ile-de-France et par délégation, le directeur  
régional et interdépartemental de l'environnement et de l'énergie de la région  
d'Ile-de-France

L'adjointe à la chef du service  
du développement durable des territoires  
et des entreprises  
D.R.I.E.R. Ile de-France

Nathalie POULET

### Voies et délais de recours

La décision dispensant d'une étude d'impact rendue au titre de l'examen au cas par cas ne constitue pas une décision faisant grief mais un acte préparatoire ; elle ne peut pas faire l'objet d'un recours direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision approuvant le projet.

