



**Autorité environnementale**

<http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/l-autorite-environnementale-r145.html>

**Décision de l’Autorité environnementale,  
après examen au cas par cas,  
sur le projet de construction d’un immeuble de  
bureaux et de commerces sur le lot PM6a de la  
ZAC Gare des Ardoines à Vitry-sur-Seine (94)**

**n° : F -011-21-C-00064**

Décision n° F – 011-21-C-0064 en date du 10 juin 2021

**Décision du 10 juin 2021**  
**après examen au cas par cas**  
**en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement**

Le président de la formation d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

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, modifiée par la directive 2014/52/UE du 16 avril 2014, notamment son annexe III ;

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L. 122-1, R. 122-2 et R. 122-3 ;

Vu le décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu le règlement intérieur de la formation d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable adopté le 26 août 2020 ;

Vu l'arrêté de la ministre de l'environnement, de l'énergie et de la mer du 12 janvier 2017 fixant le modèle de 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 décision prise par la formation d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable dans sa réunion du 31 mai 2017 portant exercice des délégations prévues à l'article 17 du décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu la demande d'examen au cas par cas (y compris ses annexes) enregistrée sous le numéro n° F -011-21-C-0064, présentée par la société Linkcity, relative au projet de construction d'un immeuble de bureaux et de commerces sur le lot PM6a de la ZAC Gare des Ardoines à Vitry-sur-Seine (94), l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 7 mai 2021.

**Considérant la nature du projet,**

- l'opération comprend la construction d'un bâtiment (jusqu'à R+7) destiné à accueillir des bureaux (30 800 m<sup>2</sup>), des commerces (3 500 m<sup>2</sup>), un restaurant inter-entreprises et un parking souterrain (245 places en un niveau de sous-sol). L'opération porte sur un total d'environ 33 500 m<sup>2</sup> d'aménagement, sur un terrain d'assiette de 8 060 m<sup>2</sup> ;
- elle comprend un jardin au cœur du bâtiment en forme de « A », des toitures exploitées en agriculture urbaine, la récupération des eaux de pluie collectées dans un bac de rétention ;
- le système de chauffage des locaux sera assuré par le réseau de chaleur urbain et le rafraîchissement par des groupes froid air/eau ;
- l'opération est un élément constitutif de la zone d'aménagement concertée « Gare des Ardoines ». Celle-ci a fait l'objet d'une étude d'impact et d'un avis de l'Autorité environnementale n° 2012-09 du 9 mai 2012, d'une nouvelle étude d'impact dans le cadre de la procédure de modification de la création de la ZAC et d'un avis de la Direction régionale et interdépartementale d'Île-de-France n°EE-1166-16 du 8 juillet 2016 ainsi que d'une autorisation environnementale au titre de la loi sur l'eau ;
- elle vise les certifications et labels BREEAM profil « Very good », HQE profil « Excellent », WELL (Core & SHELL), BBCA (à l'étude), E+/C- « E2C1 » ;

**Considérant la localisation du projet,**

- la mutation du secteur des Ardoines est programmée dans une opération d'intérêt national (OIN) ;
- l'opération est située au 100, rue Léon Geffroy à Vitry-sur-Seine, en milieu urbain et en particulier d'habitat, dans un espace artificialisé, dans un secteur situé en dehors de tout périmètre de protection environnementale ou de zones environnementales à enjeu ;
- à 150 m de la gare des Ardoines du RER C et de la future ligne 15 du Grand Paris Express ;

- en bordure de voie ferrée classée catégorie 1 la plus bruyante ;
- sur une commune couverte par des plans de préventions des risques d'inondation (PPRI) et de mouvements de terrain. L'opération est située en zone violet foncé du PPRI (avant rehaussement des voiries) correspondant à la « zone urbaine dense en aléa fort et très fort » où les « Activités/Équipements en grande opération » sont autorisés sous réserve que :
  - o le niveau du premier plancher soit situé au-dessus du niveau de la voirie ;
  - o l'emprise au sol inondable soit inférieure à 50 % ;

Les crues de la Seine au droit du site sont des crues lentes. Selon l'étude hydraulique du dossier, les vitesses de l'eau en cas de crue sont faibles voire nulles pour le secteur de la ZAC Gare Ardoines et les hauteurs d'eau comprises entre 0,5 à 1 m (zone bleu clair, à la limite du bleu foncé 1 à 1,5 m). Le site du projet est considéré comme zone de stockage de la crue et non pas d'écoulement ;

- sur une parcelle ayant accueilli anciennement des activités de tôlerie ;

**Considérant les incidences prévisibles du projet sur la santé humaine et l'environnement, et les mesures et caractéristiques destinées à éviter et réduire ces incidences, qui ne paraissent pas significatives, compte tenu de :**

- en ce qui concerne le risque de remontée de nappe, les eaux souterraines sont situées, d'après les études réalisées par le pétitionnaire, entre 30,75 et 31,1 m NGF. Le niveau inférieur du sous-sol a été conçu pour être situé au-dessus de la nappe souterraine ;
- en ce qui concerne le risque d'inondation, le projet est tenu de compenser une surface d'expansion des crues de 5 000 m<sup>2</sup> sur deux mètres de hauteur. Le parking inondable présente une surface supérieure à 6 500 m<sup>2</sup>. Des mesures de sécurité sont intégrées dès la conception. Les alimentations électriques des installations desservant les parties sous le niveau des plus hautes eaux connues seront réalisées pour être isolées en cas de crue et ne pas perturber le fonctionnement des bâtis. Les ascenseurs desservant les étages ne permettent pas d'accéder au sous-sol. Les ascenseurs dédiés à l'accès du parking seront mis en sécurité en cas d'inondation. Des mesures de prévention sont prévues : en cas de crue, les alertes vers les occupants seront données pour qu'ils sécurisent leur véhicule, puis les accès parkings et la desserte des ascenseurs aux-sous-sols seront condamnés. Ce principe sera inscrit dans le livret d'accueil aux occupants contenant les prescriptions relatives au PPRI et un accompagnement « pédagogique » sur le sujet des crues est prévu à la livraison de l'immeuble. Les actes authentiques de cession aux nouveaux propriétaires comporteront l'obligation de joindre le livret d'accueil à chacun des baux qu'il signera avec un locataire ;
- en ce qui concerne le risque de pollution des sols, une étude quantitative des risques sanitaires figure au dossier dont les prescriptions sont intégrées à la conception de l'opération. Cette étude sera mise à jour dès que le fond de fouille (niveau inférieur du sous-sol) sera accessible. Les terres excavées présentant des indices de pollution seront traitées dans des filières adaptées (le dossier comporte une étude de sol réalisée sur la base de sondages qui montrent notamment la présence de pollution aux hydrocarbures). Le projet ne prévoit pas de jardin en pleine terre. Le niveau de sous-sol (parking) occupe la quasi-totalité de la parcelle hormis la voie à l'Est ;
- en ce qui concerne les nuisances sonores, à l'intérieur du bâtiment, l'ajout de silencieux acoustiques performants sur l'ensemble des prises d'air et rejets des équipements techniques du projet est prévu. Les façades de l'immeuble bénéficieront, dans le respect de la réglementation, d'isolement acoustique compris entre 31 et 39 dB (A), selon leur orientation et leur distance des voies ferrées. À l'extérieur du bâtiment, les équipements de l'opération généreront des émergences acoustiques qui respecteront, selon l'étude portée au dossier, la réglementation relative au bruit de voisinage. Le projet a une incidence positive pour les immeubles voisins pour lesquels il constitue un masque des bruits ferroviaires ;
- en ce qui concerne les phénomènes d'îlots de chaleur, le projet contribue à leur atténuation par les plantations qu'il comporte ;

**Concluant que :**

au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des autres informations et contributions portées à la connaissance de l'Ae à la date de la présente décision, le projet de construction d'un immeuble de bureaux et de commerces sur le lot PM6a de la ZAC

Gare des Ardoines à Vitry-sur-Seine (94), n'est pas susceptible d'incidences notables sur la santé humaine et sur l'environnement au sens de l'annexe III de la directive susvisée n° 2014/52/UE du 16 avril 2014 ;

## Décide :

### Article 1<sup>er</sup>

En application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement, et sur la base des informations fournies par le maître d'ouvrage, le projet de construction d'un immeuble de bureaux et de commerces sur le lot PM6a de la ZAC Gare des Ardoines à Vitry-sur-Seine (94), n° F-011-21-C-0064, présenté par la société Linkcity, est soumis à évaluation environnementale. Une actualisation de l'étude d'impact n'est pas nécessaire.

### 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.

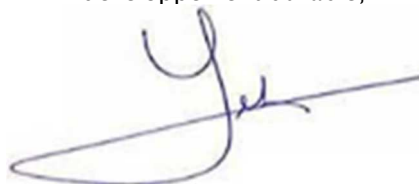
Conformément aux dispositions de ce même article, l'autorité compétente vérifie au stade de l'autorisation que le projet présenté correspond aux caractéristiques et mesures qui ont justifié la présente décision.

### Article 3

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la formation d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable.

Fait à la Défense, le 10 juin 2021,

Le président de la formation d'autorité environnementale  
du Conseil général de l'environnement et du  
développement durable,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Philippe LEDENVIC', written over a horizontal line.

Philippe LEDENVIC

### 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 étude d'impact, 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 V de l'article R. 122-3 du code de l'environnement. Ce recours suspend le délai du recours contentieux.

Le recours gracieux ou le RAPO doit être adressé à :

Monsieur le président de l'autorité environnementale  
Ministère de la transition écologique et solidaire  
Conseil général de l'Environnement et du Développement durable  
Autorité environnementale  
92055 La Défense CEDEX

Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du RAPO. Il doit être adressé à :

Monsieur le président du tribunal administratif de Cergy-Pontoise  
2-4 Boulevard de l'Hautil  
BP 30 322  
95 027 Cergy-Pontoise CEDEX

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, 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 ou l'acte autorisant, approuvant ou adoptant le plan, schéma, programme ou document de planification.