



**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-2021-166 du 2 décembre 2021  
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  
OFFICIER 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 ;

**VU** l'arrêté préfectoral n° IDF-2021-03-31-00013 du 31 mars 2021 de monsieur le préfet de la région d'Île-de-France portant délégation de signature en matière administrative à Madame Emmanuelle GAY, directrice régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France ;

**VU** la décision n° DRIEAT-IDF-2021-0833 du 24 novembre 2021 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° F01121P0228 relative au projet d'aménagement urbain « Castermant » à Chelles dans le département de Seine-et-Marne (77), reçue complète le 28 octobre 2021 ;

**VU** l'avis de l'agence régionale de la santé d'Île-de-France en date du 1er décembre 2021;

Considérant que le projet consiste en l'aménagement d'un site d'une emprise d'environ 4,8 hectares anciennement occupé par des activités économiques et industrielles et des espaces naturels, et prévoit la construction de 768 logements (pour une surface de plancher de 50 400 m<sup>2</sup> environ) dont 131 logements pour personnes âgées, des commerces (2 400 m<sup>2</sup>), une crèche (20 berceaux), une salle polyvalente (464 m<sup>2</sup>), le tout développant environ 58 000 m<sup>2</sup> sur un ou deux niveaux de sous-sols, ainsi

que l'aménagement de voiries et d'espaces verts et la relocalisation du musée des transports urbains au sud de la D934 (4 200 m<sup>2</sup>) ;

Considérant que le projet consiste en une opération d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R. \* 420-1 du même code est supérieure ou égale à 10 000 m<sup>2</sup>, et qu'il relève ainsi de la rubrique 39 b), « Projets soumis à examen au cas par cas » du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement ;

Considérant que dans son avis no 2021-6577 en date du 3/11/2021 sur le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de Chelles (77), la MRAe a constaté que l'évaluation environnementale contenue dans le dossier de la modification n°1 du PLU ne traite pas de façon suffisamment approfondie les problématiques environnementales liées au projet « de renouvellement urbain du secteur Castermant et de ses franges sud-est » ;

Considérant que le projet s'implante sur un secteur ayant accueilli dans le passé des activités polluantes (industrie électrique, dépôts d'hydrocarbures...) référencées dans la base de données BASOL, et est concerné par deux secteurs d'information sur les sols (SIS), et que :

- concernant le SIS relatif à l'activité de production-traction (SNCF), qui relève de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, la mise en sécurité, la prise en compte de la pollution et la réhabilitation du site doivent être effectuées dans le cadre de la cessation d'activité ; des zones ont fait l'objet d'excavation de terres, des teneurs résiduelles en HCT (Hydrocarbures Carbone Total) sont relevées en fond de fouille et le bureau d'étude a conclu sur la compatibilité des terrains avec un usage industriel sous réserve du respect de certaines recommandations ; la procédure de cessation est toujours en cours, et en cas d'usage projeté différent de celui prévu dans le cadre de la cessation d'activité, le maître d'ouvrage à l'initiative du changement d'usage doit définir des mesures de gestion de la pollution des sols et les mettre en œuvre afin d'assurer la compatibilité entre l'état des sols et la protection de la sécurité, de la santé ou de la salubrité publiques, conformément à l'article L. 556-1 du code de l'environnement ;

- des études ont été réalisées sur le site et attestent de la présence de pollutions, notamment des remblais de qualité dégradée, quelques spots de pollutions concernant les hydrocarbures, les PCB et les métaux, la présence de benzène localement dans les gaz du sol, la présence d'anomalies dans la nappe ;

Considérant que des analyses des risques résiduels prédictives ont été réalisées, qu'elles concluent que le site ne présentera pas de risque résiduel pour les futurs occupants sur la base des mesures de gestion nécessaires, dont certaines doivent être confirmées (ventilation mécanique régulière des sous-sols par exemple), et que le dossier souligne que les différentes mesures de gestion devront être précisées en phase projet ;

Considérant, en tout état de cause, qu'il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de prendre les mesures nécessaires pour garantir 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 site du projet est bordé par des infrastructures de transport sources de pollution et classées comme bruyantes (notamment la voie ferrée classée en catégorie 1 du classement sonore départemental des infrastructures terrestres, mais également la D934, la RD9234 et même la N34) et à proximité des services techniques de la ville, et que :

- des campagnes de mesures de la qualité de l'air réalisées in situ, dans des conditions météorologiques défavorables selon le dossier, ont constaté des concentrations importantes pour les particules PM10 et PM 2,5, pour le dioxyde d'azote, notamment sur les points les plus proches des axes routier ;

- compte-tenu des niveaux de bruit constatés, les modalisations indiquent que les niveaux nécessaires d'isolement acoustique des façades varient de 40 dB, pour les zones les plus exposées aux bruits, à 30 dB pour les zones les moins exposées ;

Considérant que le projet se situe en partie en zone inondable (zone de fréquence d'évènement extrême), et que le site est également exposé à un risque de remontée de nappe (qui se situe entre 1 et 6 m de profondeur) ;

Considérant que le site est en grande partie artificialisé, mais que des milieux naturels sont présents, que le SRCE identifie un corridor herbacé traversant le site, que des inventaires ont été réalisés sur site et concluent à un enjeu faible sur la flore mais à un enjeu pour l'avifaune (10 espèces remarquables qui sont présentes sur le site, 7 possèdent un niveau d'enjeu modéré et une espèce, la Pie-grieche écorcheur, est inscrite à l'annexe I de la Directive Oiseaux), les chiroptères, le lézard des murailles, des insectes ;

Considérant que le projet est susceptible d'incidences sur les milieux et espèces en présence, dont certaines sont protégées, que des mesures prévues par le maître d'ouvrage sont nécessaires pour éviter ou réduire ces incidences, et que le dossier précise qu'une dérogation à la destruction des espèces protégées est susceptible d'être sollicitée ;

Considérant que le projet, compte tenu de son ampleur, est également susceptible d'incidences sur le climat, le paysage, le cadre de vie, la gestion de l'eau, les déplacements ;

Considérant que le projet prévoit des démolitions et des déblais potentiellement importants, 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 que les travaux 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 maître d'ouvrage a identifié ces enjeux dans le dossier et tente d'y apporter une réponse adaptée, mais que l'efficacité des mesures envisagées par le maître d'ouvrage doit être démontrée, compte tenu notamment de l'accueil d'établissements sensibles d'un point de vue sanitaire d'une part, du fait que ces enjeux sont susceptibles d'interagir entre eux d'autre part et qu'il convient d'étudier l'addition et les interactions des impacts potentiels du projet, dans le cadre d'une démarche d'évaluation environnementale proportionnée aux enjeux du projet ;

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 d'aménagement urbain « Castermant » à Chelles dans le département de Seine-et-Marne (77), 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 :

- l'analyse des impacts sanitaires du projet (bruit, air, pollutions des sols et de la nappe),
- l'exposition des habitants à des risques (inondation),
- l'évaluation des impacts sur les milieux naturels,
- l'analyse de l'insertion paysagère des immeubles projetés ;
- les effets du projet sur le climat,
- la gestion des impacts liés aux travaux,

- l'identification de mesures correctement articulées les unes avec les autres, pour éviter, réduire voire compenser ces impacts de manière proportionnée et hiérarchisée ;

**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

Par délégation

Le chef du service connaissance  
et développement durable

  
Enrique PORTOLA

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

S'agissant d'une décision portant obligation de réaliser une étude d'impact, un recours administratif préalable gracieux est obligatoire, sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux, conformément en cela aux dispositions de l'article R.122-3-1 VII du code de l'environnement.

- **Recours administratif gracieux :**

Le recours gracieux obligatoire doit être formé dans le délai de 2 mois à compter de la notification ou publication de la décision ; il a pour effet de suspendre et proroger le délai de recours contentieux.

Le recours est adressé à :

Monsieur le préfet de la région d'Île-de-France

Adresse postale : DRIEAT IF – 12 Cours Louis Lumière – CS 70027 – 94307 VINCENNES CEDEX

- **Recours administratif hiérarchique :**

Le recours hiérarchique, qui peut être formé auprès de la ministre de la transition écologique, 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

Ministère de la transition écologique

92055 Paris La Défense Cedex

- **Recours contentieux :**

Tribunal administratif compétent

(Délai de deux mois à compter du rejet du recours gracieux).