



**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-2023-001 du 06 janvier 2022  
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 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° DRIEAT-IDF 2022-1176 du 30 novembre 2022 portant subdélégation de signature en matière administrative 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° F01122P0247 relative au projet de construction d'un ensemble immobilier et d'une base nautique situé avenue des Lilas à La Frette-sur-Seine dans le département du Val-d'Oise, reçue complète le 30 novembre 2022 ;

**VU** l'avis de l'agence régionale de la santé d'Île-de-France daté du 16 décembre 2022 ;

Considérant que le projet consiste, sur un terrain d'assiette d'environ 2,86 hectares, actuellement occupé en partie par des milieux naturels dont des boisements partiellement classés en espace boisé classé dans le PLU, en partie par un dépôt de pneus et un garage automobile et laissé à l'état de friche industrielle pour le reste, en la réalisation :

- d'un ensemble immobilier composé de trois bâtiments totalisant 288 logements et 284 places de stationnement, le tout développant une surface de plancher d'environ 17 770 m<sup>2</sup> ;
- d'une base nautique comprenant un bâtiment de 600 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ainsi qu'un quai en béton de 100 m de longueur et de 15 m de largeur ;

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>, qu'il prévoit un défrichement soumis à autorisation au titre de l'article L.341-3 du code forestier en vue de la reconversion des sols, portant sur une superficie totale, même fragmentée de plus de 0,5 hectare, et qu'il inclut l'aménagement d'infrastructures portuaires, et qu'il relève donc des rubriques 9°b), 39°a) et 47°a), «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 est situé en zone orange du plan de prévention des risques inondations (PPRI) de la vallée de la Seine, qu'il est donc susceptible d'exposer des personnes et des biens à un risque d'inondation majeur, et qu'il est donc nécessaire de prévoir des dispositions adaptées pour garantir la résilience du projet face aux crues et limiter la vulnérabilité des personnes en complément du respect des dispositions du PPRI ;

Considérant que le projet, compte tenu de ses caractéristiques (sondage, imperméabilisation de la parcelle, rejet d'eaux pluviales, modification du profil d'un cours d'eau) est susceptible de faire l'objet d'une procédure au titre de la loi sur l'eau en application des articles L. 214-1 à L. 214-3 du code de l'environnement (rubriques 1.1.1.0, 2.1.5.0, 3.1.3.0 et 3.3.1.0 en régime déclaratif et 3.1.2.0 et 3.2.2.0 en régime d'autorisation) ;

Considérant que le projet entraînera la destruction de la majorité des habitats du site, qu'un diagnostic faune/flore a été réalisé et qu'il conclut que l'intensité de l'effet selon les secteurs est forte pour la flore, l'avifaune, les mammifères terrestres, les chiroptères, l'herpétofaune et les insectes, et notamment pour des espèces protégées ou patrimoniales ;

Considérant que le projet s'implante en bordure de seine dans les périmètres de protection du site classé « sites hippiques de Maisons-laffitte » et du site inscrit « parcelles du Grand-Parc de Maisons-Laffitte » et qu'il présente donc un enjeu fort d'intégration paysagère ;

Considérant que le projet s'implante sur un secteur ayant accueilli dans le passé des activités polluantes (usine de logistique en pneumatique, usine de fabrication de béton Lafarge) référencées dans la carte des anciens sites industriels et activités de service (CASIAS), que des études menées par le maître d'ouvrage attestent de la présence de pollution (métaux, HCT, PCB, HAP, COHV et BTEX) ;

Considérant que le projet est éloigné des transports en commun (l'arrêt de bus le plus proche se situe à environ 500 m et la gare ferroviaire se trouve à environ 2 km (ligne J – Montigny - la Frette), qu'il va accroître le trafic sur une zone dont le réseau routier est composé d'une seule voie de desserte et qu'il convient d'évaluer les impacts de cette augmentation sur la qualité de l'air et l'ambiance sonore ;

Considérant qu'un autre projet d'aménagement urbain et portuaire, qui prévoit la réalisation de 1 200 logements ayant fait l'objet d'un avis de la MRAE en date du 23 janvier 2019, se développe à proximité sur la commune de Cormeilles-en-Parisis, et qu'il convient d'étudier les interactions et les effets cumulés avec le projet ;

Considérant que le projet prévoit des démolitions 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 le projet va conduire à la production d'un important volume de déblais excédentaires et que le maître d'ouvrage est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion, en privilégiant la réutilisation et le recyclage (articles L. 541-1 II-2°) et L. 541-2 du code de l'environnement) ;

Considérant que les travaux d'une durée prévisionnelle de 29 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 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 de construction d'un ensemble immobilier et d'une base nautique situé à La Frette-sur-Seine dans le département du Val-d'Oise 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 hydrauliques du projet, et la prise en compte du risque de crue pendant la durée des travaux et après réalisation ;
- l'analyse des impacts de pollution du site sur la santé des usagers ;
- l'évaluation des impacts sur l'environnement urbain, sur les déplacements, les pollutions associées ;
- l'évaluation des impacts sur les milieux naturels ;
- l'intégration paysagère du projet ;
- l'impact des effets cumulés du projet avec des projets situés à proximité ;
- la gestion des impacts liés aux travaux.

**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. Elle devra également figurer dans les dossiers soumis à enquête publique ou mis à disposition du public conformément à l'article L.122-1-1.

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

p/o

La directrice adjointe

### 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 – 12 Cours Louis Lumière – CS 70027 – 94307 VINCENNES CEDEX

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 du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, 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 :

Monsieur le ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires

Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires

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.