



**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-2023-087 du 9 mai 2023  
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  
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-2023-0362 du 31 mars 2023 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° F01123P0069 relative au projet de construction d'un ensemble immobilier situé chemin des Mèches à Créteil dans le département du Val-de-Marne, reçue complète le 04 avril 2023 ;

**VU** l'avis de l'agence régionale de la santé d'Île-de-France daté du 21 avril 2023 ;

Considérant que le projet consiste, sur un terrain d'une emprise de 4 755 m<sup>2</sup>, après démolition du bâtiment existant en R+2 (ancien centre de formation aux métiers du second œuvre « l'Université européenne des métiers de la finition »), en la réalisation d'un programme immobilier mixte comprenant :

- un programme résidentiel à destination d'un public étudiant accueillant environ 690 lits du R+1 au R+10 (auberge de jeunesse, coliving et colocation),
- des espaces communs d'environ 1 660 m<sup>2</sup> et un local à vélo au R+1,
- des locaux de commerces et d'activités au rez-de-chaussée,
- et environ 81 places de stationnement (51 places positionnée en dessous des plots de logement sur pilotis et 30 places en aérien),

le tout réparti au sein d'un bâtiment culminant à un niveau R+10 et développant environ 15 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

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>, et qu'il relève donc de la rubrique 39° 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 s'implante sur un site déjà artificialisé qui n'intercepte aucun périmètre de protection ou d'inventaires relatif aux milieux naturels, au paysage et au patrimoine ;

Considérant que le projet s'implante à proximité de l'autoroute A86 située à l'est du projet, d'une bretelle de sortie au sud et la route départementale RD6 à l'ouest du projet, que ces voies, fréquentées et bruyantes, figurent respectivement en catégorie 1 et 3 du classement sonore départemental des infrastructures terrestres, que le maître d'ouvrage s'engage à respecter la réglementation relative à l'isolement acoustique des logements et que la population accueillie sur le projet ne s'inscrit pas dans un temps long ;

Considérant que le projet est susceptible d'être exposé à des émissions polluantes provenant de l'autoroute A86 et que les logements prévus au projet seront localisés à environ 35 mètres de distance de cette infrastructure, qu'une évaluation des risques sanitaires a été réalisée concluant à une absence d'impact notable pour la population accueillie et que le maître d'ouvrage s'engage à mettre en œuvre des mesures pour réduire l'impact sanitaire du projet (mise en place d'une VMC double flux comprenant une filtration de l'air entrant, privilégier le positionnement des pièces de vie sur la cour, positionnement des bouches de prise d'air neuf sur le côté le moins exposé du bâtiment) ;

Considérant que le projet s'implante à proximité de secteurs ayant accueilli dans le passé des activités polluantes (industrie électrique, dépôts d'hydrocarbures, blanchisseries, traitement de surface...) référencées dans la carte des anciens sites industriels et activités de service (CASIAS) et d'autres bases de données (ICPE, GUNenv), que des études attestent de la présence de pollutions en métaux lourds et hydrocarbures (HCT et HAP) dans le sol et des anomalies significatives en hydrocarbures et en benzène dans les gaz du sol, que le projet intègre des mesures de gestion de la pollution (excavation des terres impactées et apport de remblai sain (terre végétale) sur une épaisseur de 30 cm minimum au niveau des futurs espaces extérieurs végétalisés), et qu'une évaluation quantitative des risques sanitaires (EQRS) a été réalisée et qu'elle conclue à la compatibilité du site avec les usages projetés ;

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 projet est situé en zone d'aléa fort et très fort (submersion supérieur à un mètre), définie par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la Marne et de la Seine dans le département du Val-de-Marne approuvé par arrêté du 12 novembre 2007 et que le projet devra en respecter le règlement ;

Considérant que le projet est situé en zone B3 « verte », zone faiblement exposée, dite zone de précaution du plan de prévention des risques mouvements de terrain différentiels consécutifs à la

sécheresse et à la réhydratation des sols argileux du Val-de-Marne, approuvé le 21 novembre 2018, et qu'il devra en respecter le règlement ;

Considérant que le projet est situé en zone d'aléa moyen concernant le risque d'effondrement lié aux anciennes carrières répertoriée par le porter-à-connaissance transmis le 18 décembre 2018 à la commune de Créteil dans le cadre de l'élaboration du plan de prévention des risques mouvements de terrain d'affaissement et d'effondrements de terrain lié aux anciennes carrières, et que le maître d'ouvrage s'engage à mettre en œuvre une stratégie de gestion des eaux pluviales adaptées (toitures végétalisées, bassin de rétention dont le dimensionnement respectera le débit de fuite réglementaire, ...) afin d'éviter d'aggraver les risques d'affaissement ;

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 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 ;

Rappelant qu'une procédure d'évaluation environnementale unique valant à la fois évaluation environnementale du PLU et du projet peut être réalisée à l'initiative de l'autorité responsable du PLU et du ou des maîtres d'ouvrage concernés, en application des articles L.122-13 ou L.122-14 du code de l'environnement ;

## DÉCIDE

**Article 1 :** La réalisation d'une évaluation environnementale n'est pas nécessaire pour le projet de construction d'un ensemble immobilier situé chemin des Mèches à Créteil 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  
Par délégation

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

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.