



**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-2024-005 du 10 janvier 2024  
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  
COMMANDEUR 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, commandeur de la Légion d'honneur, officier de l'ordre national du Mérite ;

**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 DRIEAT-IDF n°2023-0951 du 20 octobre 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° F01123P0204 relative au projet de construction d'un ensemble immobilier connexe à la gare de Créteil l'Échat situé rue Gustave Eiffel à Créteil dans le département du Val-de-Marne, reçue complète le 06 décembre 2023 ;

**VU** l'avis de l'agence régionale de la santé d'Île-de-France daté du 09 janvier 2024 ;

Considérant que le projet consiste, sur un site d'une emprise d'environ 5 700 m<sup>2</sup> de plein sol et 1 000 m<sup>2</sup> en surplomb de la future gare de « Créteil l'Échat » (ligne 15 du Grand Paris Express), occupé actuellement par les installations du chantier de la société du Grand Paris (travaux de la future ligne 15), en la construction d'un ensemble immobilier composé de :

- quatre bâtiments accolés d'une hauteur allant de R+7 à R+17 comprenant un total de 231 logements (locatif et accession) et 259 logements étudiants ;
- commerces, locaux techniques et espaces vélos (environ 635 places, dont une partie en extérieur) en rez-de-chaussée ;
- 1 000 m<sup>2</sup> d'espaces verts de pleine terre et 1 000 m<sup>2</sup> d'espaces verts sur dalle ;
- trois niveaux de sous-sol comprenant des places de stationnement (environ 475 places dont 190 places publiques) ;

l'ensemble développant 22 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher dont 900 m<sup>2</sup> à destination de commerces ;

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 une aire de stationnement ouverte au public de plus de 50 unités, et qu'il relève donc des rubriques 39° a) et 41° 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, selon le dossier, le projet à considérer au sens de l'article L.122-1-1 du code de l'environnement se limite aux interventions listées au paragraphe 4 du formulaire d'examen au cas par cas et mentionnées ci-dessus, et que, si d'autres travaux, installations, ouvrages ou interventions étaient prévus (notamment sur le pôle gare « Créteil l'Échat ») afin de permettre la réalisation d'un projet plus large au sens de l'article L.122-1 du code de l'environnement, un nouvel examen au cas par cas voire une évaluation environnementale de ce projet (incluant la présente opération) serait le cas échéant nécessaire ;

Considérant que le projet n'intercepte aucun périmètre de protection ou d'inventaire relatif aux milieux naturels, au paysage et au patrimoine ;

Considérant que le projet s'implante à proximité de la ligne du métro 8, que cette voie ferrée, particulièrement fréquentée et bruyante, figure en catégorie 3 du classement sonore départemental des infrastructures terrestres, et que la réglementation relative à l'isolement acoustique des logements devra être respectée ;

Considérant que le projet est susceptible d'être impacté par des vibrations générées par la voie ferrée de la ligne de métro 8 et la future voie de la ligne 15, et que le projet intègre des mesures de réduction permettant d'assurer une isolation vibratoire globale de l'ensemble du projet (dispositifs du type boîtes à ressorts précontraintes ou plots antivibratiles, sommiers réalisés et dimensionnés par la société du Grand Paris (SGP) permettant de recevoir des boîtes à ressorts remplaçables pour assurer l'isolation de la partie du projet située au dessus-de la gare, etc) ;

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 le diagnostic de l'état des milieux réalisé atteste de la présence de pollution dans les sols (anomalie en hydrocarbures) et dans les eaux souterraines (anomalie en hydrocarbures et composés organo-halogénés volatils), et que le projet intègre des mesures de gestion de la pollution (tri des terres afin d'extraire les sources de pollution, travaux d'excavation et/ou de traitement complémentaires aux terrassements prévus pour les sous-sols engagés en cas de détection de d'autres sources de pollution, etc) ;

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 la nappe d'eau souterraine se situerait aux alentours de 7,5 mètres de profondeur selon une étude menée dans le cadre de la ZAC de Petit Pré-Sablères (située au sud-est du projet immobilier), que la réalisation du parking souterrain est susceptible de nécessiter le rabattement de la nappe (par pompage), que le projet compte tenu de ses caractéristiques pourrait relever d'une procédure au titre de la loi sur l'eau (article R.214-1 du code de l'environnement, rubriques 1.1.1.0 et 1.2.2.0 de la nomenclature), et que les enjeux seront étudiés et traités dans ce cadre ;

Considérant que le projet intercepte le zonage « zone verte, faiblement exposée » du plan de prévention des risques de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols, et qu'il devra en respecter le règlement ;

Considérant que le projet va accroître le trafic (augmentation estimée entre 146 et 175 véhicules aux heures de pointe selon le dossier), que le projet s'implante dans un secteur correctement desservi par les transports en commun, et que le maître d'ouvrage affirme que le réseau routier présente une capacité suffisante pour absorber les nouveaux flux de véhicules générés par le projet ;

Considérant que le projet pourrait conduire à la production d'un important volume de déblais excédentaires et de déchets, et que le maître d'ouvrage s'engage à évacuer les terres polluées excavées en filières adaptées et à élaborer un schéma d'organisation et de gestion d'élimination des déchets (SOGED) afin d'assurer la collecte et la valorisation des déchets du chantier ;

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 ;

## DÉCIDE

**Article 1 :** La réalisation d'une évaluation environnementale n'est pas nécessaire pour le projet de construction d'un ensemble immobilier connexe à la gare de Créteil l'Échat situé 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.