



**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-2025-052 du 26 mars 2025
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
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°2025-0101 du 27 janvier 2025 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 du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires du 16 janvier 2023 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° F01125P0029 relative au projet de construction d'un ensemble immobilier situé quai de la révolution à Alfortville dans le département du Val-de-Marne, reçue complète le 17 février 2025 ;

VU la demande de contribution adressée à l'Agence Régionale de Santé le 24 février 2025 ;

Considérant que le projet consiste, sur un terrain d'assiette de 31 160 m² et après démolition des bâtiments d'activités présents sur celui-ci, en la construction d'un ensemble immobilier de 7 bâtiments culminant jusqu'à R+17, à vocation principalement résidentielle, développant 55 820 m² de surface de plancher (SDP) et se composant de :

- 860 logements sur une SDP de 41 050 m²,
- une résidence senior ou étudiante sur une SDP de 12 470 m² de surface de plancher,
- des commerces en rez-de-chaussée sur 1 900 m² de commerces,
- une crèche de 400 m²,
- 2 niveaux de parking véhicules en sous-sol comportant 815 places de stationnement,
- 45 places de stationnement en surface,
- un bassin et des espaces verts ;

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 m², 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 est situé en zone bleue du Plan de Prévention du Risque Inondations (PPRI) de la Marne et de la Seine dans le département du Val-de-Marne, approuvé le 12 novembre 2007, est concerné par un aléa submersion supérieure à 2 mètres et que les éléments contenus dans le dossier ne permettent pas d'appréhender ce risque ;

Considérant que le projet s'implante sur un site ayant accueilli par le passé des activités polluantes référencées dans la carte des anciens sites industriels et activités de service (CASIAS), que le secteur est concerné par plusieurs sites inscrits dans la base de donnée des sols pollués (BASOL), qu'une étude effectuée sur place a révélé des teneurs significatives en HCT, HAP, COHV, des anomalies en fluorure, sélénium, arsenic, molybdène et antimoine dans le sol, ainsi que des anomalies en arsenic et nickel dans les eaux souterraines et que le projet prévoit la création d'une crèche, établissement sensible d'un point de vue sanitaire ;

Considérant que les enjeux d'inondation et de pollution des sols sont susceptibles d'interagir entre eux et qu'il convient d'étudier leur addition et leur interaction ;

Considérant que le site est traversé de part en part par trois lignes aériennes électriques très haute tension (THT - 225 kV), que le dossier n'étudie pas les champs électromagnétiques émis par ces lignes, que les logements sont implantés en limite de l'assiette de servitude aérienne et donc en proximité immédiate, et qu'il conviendra d'examiner le risque pour la santé des usagers du site d'une exposition aux champs magnétiques basses fréquences à des niveaux supérieurs à 0,2 µT ou 0,4 µT et de considérer des mesures pouvant limiter cette exposition au regard notamment de l'avis de l'Anses en date d'avril 2019 ;

Considérant que le site du projet est concerné par des nuisances sonores liées à la RD138, voie figurant en catégorie 3 du classement sonore départemental des infrastructures terrestres, et au quai de la révolution, que les niveaux sonores sur le site du projet atteignent actuellement jusqu'à 75dB(A) Lden et 65dB(A) Ln en bordure ouest d'après les cartes stratégiques de bruit, que ces niveaux sonores dépassent les valeurs limites au titre de l'arrêté du 4 avril 2006 relatif à l'établissement des cartes de bruit et des plans de prévention du bruit dans l'environnement, qu'ils sont susceptibles d'induire des effets néfastes sur la santé ;

Considérant que le projet est susceptible d'avoir un impact sur l'écoulement des eaux pluviales, et que le manque d'informations sur le dimensionnement des ouvrages de collecte et de rétention ne garantit pas à ce stade l'absence de risque d'inondation par ruissellement et d'infiltration des eaux pluviales au droit des zones de pleine terre potentiellement polluées ;

Considérant que le projet s'implante dans un secteur à risque de remontée de nappe, que la réalisation du parking souterrain est susceptible de nécessiter le rabattement de la nappe et que les enjeux de ce rabattement (baisse du niveau de la nappe, rejet d'eau polluée, etc.) ne sont pas étudiés dans le dossier ;

Considérant que le projet prévoit la création de 860 places de parking pour véhicules motorisés et ne fait pas mention de la création de places de parking pour vélos, ce qui est susceptible d'impacter le trafic ainsi que la qualité de l'air, les nuisances sonores et l'impact climatique du projet ;

Considérant que le projet s'implante sur un site présentant des risques technologiques liés à la présence d'une canalisation souterraine de transport de gaz et que le dossier ne permet pas de garantir l'absence de risques résiduels ;

Considérant que le projet s'implante au sein du périmètre de protection de deux monuments historiques inscrits (bâtiment social de l'ancienne usine gazière, garages et vestiaires de l'ancienne usine gazière) et prévoit des bâtiments allant jusqu'à R+17, présentant un enjeu pour le paysage ;

Considérant que le site du projet, bien que quasiment entièrement imperméabilisé, intercepte une enveloppe d'alerte de zone humide de classe B selon la cartographie de la DRIEAT ainsi qu'un « corridor alluvial multitrames » inscrit au SRCE, et que cette orientation doit être prise en compte dans la conception du 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.126-8 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 la phase chantier, d'une durée indéterminée, comprendra une phase de démolition puis une phase de construction qui seront sources d'impacts paysagers et sanitaires potentiellement importants : pollution de l'air, bruit, déblais de déchets inertes ou dangereux ;

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 quai de la révolution sur la commune d'Alfortville dans le département du Val-de-Marne 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 :

- la gestion des risques naturels et technologiques ;
- l'analyse des effets du projet sur les milieux aquatiques, notamment les eaux souterraines ;

- l'analyse de l'impact du projet sur la santé des usagers s'agissant des nuisances sonores et de la pollution des sols ;
- l'analyse de l'insertion paysagère des immeubles projetés ;
- 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
Pour la directrice régionale, et par délégation,
Le directeur-adjoint en charge de l'énergie,
des risques et de la nature

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 de la ministre de la Transition écologique, de la Biodiversité, de la Forêt, de la Mer et de la Pêche, 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, de la Biodiversité, de la Forêt, de la Mer et de la Pêche

Ministère de la Transition écologique, de la Biodiversité, de la Forêt, de la Mer et de la Pêche

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.