



**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-2024-016 du 8 février 2024
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°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 n° F01124P0002 relative au projet de construction d'un EHPHAD, d'une résidence hôtelière et de logements avenue Louis Luc sur la commune de Choisy-le-Roi dans le département du Val-de-Marne, reçue complète le 04 janvier 2024 ;

VU l'avis de l'agence régionale de la santé d'Île-de-France daté du 19 janvier 2024 ;

Considérant que le projet consiste, sur une surface totale de terrain de 4 643m² comprenant un terrain en friche d'environ 2 296m², en :

- la construction d'un EHPHAD en R+5 d'environ 85 lits pour une surface de plancher d'environ 5 100 m² ;
- d'une résidence hôtelière en R+9 d'environ 320 lits pour une surface de plancher de 9 900m² ;

- d'un bâtiment de 60 logements en R+9 avec installations de commerces en rez-de-chaussée pour une surface de plancher d'environ 3 500m² ;
- d'un parking d'environ 141 places sur deux niveaux de sous-sols ;

Considérant que le projet crée une surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme supérieur ou égale à 10 000m² et qu'il relève dont de la rubrique 39° a), « Projets soumis à examen au cas par cas », du tableau annexé à l'article R. 122-8 du code de l'environnement ;

Considérant que le projet constitue le lot B7 de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Port créée en 1998 sur un périmètre de 12,5 hectares, qui a fait l'objet d'une étude d'impact datée de 2002 puis actualisée en 2021, qu'aucune analyse n'avait été réalisée sur ce lot et que la mission régionale d'autorité environnementale avait spécifié dans son avis du 27 janvier 2022 qu'« une nouvelle actualisation sera donc le cas échéant nécessaire au regard des enjeux du site » ;

Considérant que la présente décision ne dispense pas la personne publique à l'initiative de la ZAC d'actualiser l'étude d'impact, si nécessaire, dans le cadre des différentes demandes d'autorisation relatives à sa mise en œuvre, en application des articles L.122-1-1 et R.122-8 du code de l'environnement ;

Considérant que le projet se situe dans le périmètre :

- de protection de plusieurs monuments historiques inscrits et classés (l'Eglise Saint-Louis-Saint-Nicolas, 2 pavillons d'époque Louis XV du château royal et les grilles du château royal, l'Immeuble, La Maison des Pages),
- d'un site classé (le parc municipal) et d'un site inscrit (les abords immédiats du parc municipal),

que le projet s'implante à 100 mètres de ces deux sites et qu'il est susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel et paysager à proximité ;

Considérant que :

- le projet s'implante sur un secteur ayant accueilli dans le passé des activités polluantes (bâtiments industriels et activités de services) référencées dans la carte des anciens sites industriels de service (CASIAS), que le diagnostic des sols réalisé atteste de la présence de pollutions sur le site (HCT, hydrocarbures, métaux lourds tels que le zinc, l'arsenic, le mercure et le plomb),
- le maître d'ouvrage s'engage à prendre des mesures de gestion des déblais liés aux travaux (purge, mesures de gestion, investigations de contrôle, évacuation en filières spécifiques des terres impactées lors des terrassements) et le recouvrement des sols par de la terre végétale saine au droit des futures espaces verts,

mais qu'il convient de justifier de l'efficacité de ces mesures et leur adéquation 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 entre 2 et 6 mètres de profondeur, que la réalisation des bâtiments et du parking souterrain est susceptible de nécessiter le rabattement de la nappe, et qu'ils convient d'évaluer les impacts du projet sur la circulation et la qualité des eaux souterraines ;

Considérant que :

- le projet s'implante aux abords de voies ferrées (ligne SNCF grande ceinture et lignes du RER C), que ces voies, particulièrement fréquentées et bruyantes, figurent respectivement en catégories 1 et 3 du classement sonore départemental des infrastructures terrestres,
- les cartes stratégiques de bruit démontrent que les niveaux sonores moyens pondérés peuvent atteindre 70 dB(A) Lden en bordure des voies ferrées, et que ces niveaux sont susceptibles d'effets néfastes sur la santé humaine,
- un diagnostic acoustique a été mené, que des mesures de bruit ont été réalisées (du 09 au 10 novembre 2023), que compte-tenu de l'emplacement du capteur en contrebas des voies ferrées les mesures n'apparaissent pas représentatives des niveaux sonores induits en façade des futurs bâtiments,
- les niveaux sonores maximaux (pics de bruit) induits par les passages de trains n'ont pas été mesurés,

que les niveaux sonores (moyens et maximaux) émis par les passages des trains sont susceptibles d'effets néfastes sur la santé humaine, que le site prévoit un établissement accueillant des publics sensibles (EHPAD), que les éléments présentés ne permettent pas d'apprécier l'impact sonore lié à la voie ferrée notamment ses impacts aux étages supérieurs, et qu'aucune mesure de réduction des impacts acoustiques complémentaire à l'isolement acoustique obligatoire à proximité des infrastructures classées n'est prévu ;

Considérant qu'une étude d'impact vibratoire a été réalisée et que certains niveaux rayonnés sont au-dessus de la valeur de référence de 35 dB(A) recommandée par l'OMS dans les locaux de sommeil ;

Considérant que les travaux se dérouleront en 3 phases avec des dates de démarrage échelonnées (prévisions de travaux sur 21 mois pour l'EHPAD, 27 mois pour la résidence hôtelière et 18 mois pour les logements) à proximité d'un centre de soins et d'une crèche, qu'ils sont susceptibles d'engendrer des nuisances telles que bruits, poussières, pollutions accidentelles et obstacles aux circulations ;

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 EHPHAD, d'une résidence hôtelière et de logements sur la commune de Choisy-le-Roi 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 :

- l'analyse des impacts sanitaires liés à l'exposition d'une nouvelle population aux pollutions des sols, pollutions sonores et atmosphériques et la définition de mesures d'évitement et de réduction adaptées ;
- l'analyse de l'intégration paysagère et urbaine de ce projet et de son impact sur le cadre de vie en lien avec les autres lots du projet de ZAC du Port ;
- l'analyse des effets cumulés des projets connus dans le secteur ;
- 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**

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.