



**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-2024-077 du 22 mai 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°2023-1062 du 29 février 2024 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° F01124P0067 relative au projet immobilier mixte « Vecteur Sud », situé 70-86 avenue de la République à Châtillon dans le département des Hauts-de-Seine, reçue complète le 12 avril 2024 ;

VU l'avis de l'agence régionale de la santé d'Île-de-France daté du 30 avril 2024 ;

Considérant que le projet consiste, sur un site d'une emprise d'environ 6 372 m², après une démolition du bâtiment de bureaux existants intervenue en 2023, en la construction d'un ensemble immobilier mixte de 28 081 m² comprenant six immeubles de hauteurs R+9 à R+14, comprenant 422 logements et une résidence de co-living, des commerces, un espace de logistique urbaine, des parkings sur deux ni-

veaux de sous-sols (339 places de parking voitures et 726 places de parking vélos), le tout visant à accueillir une population moyenne courante de 1000 habitants et une centaine de salariés ;

Considérant que le projet crée une surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme supérieure ou égale 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 se rattache à une opération plus globale de réaménagement du secteur des Arues incluant la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Arues et le présent projet, sur un périmètre de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Châtillon, rendant possible la construction de logements par modification du zonage, et étant encadré par l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Les Arues » désormais inscrite dans le projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Vallée Sud Grand Paris ;

Considérant, que le périmètre de la déclaration de projet a donné lieu à une évaluation environnementale commune de la création de la ZAC des Arues et de la mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU, en application de l'article L. 122-14 du code de l'environnement et qu'il conviendrait d'actualiser l'étude d'impact pour analyser l'ensemble des incidences cumulées induit par les opérations prévues sur le secteur des Arues permises par la déclaration de projet incluant les impacts du présent projet ;

Considérant que :

- le site du projet est exposé à des nuisances sonores d'origine routière et ferroviaire engendrées par les axes qui le longent dont principalement les axes routiers (avenue de la République et rue Perrotin / RD 63) en catégorie 4 du classement sonore départemental des infrastructures de transport terrestres, et le technicentre ferroviaire ;
- et que les niveaux sonores excèdent au droit des axes routiers, selon les cartes stratégiques de bruit arrêtées pour la zone, des niveaux supérieurs à 70 dB(A) Lden,
- que ces niveaux sonores sont susceptibles d'induire des effets néfastes sur la santé des habitants (logements en accession, logements sociaux, résidence de coliving),
- considérant que l'isolation phonique réglementaire des façades est prévue mais que le dossier ne démontre pas la mise en œuvre de mesures d'évitement et de réduction proportionnées aux enjeux pour lutter contre l'exposition au bruit des habitants en particulier fenêtres ouvertes, et qu'il appartient au maître d'ouvrage d'adapter le projet en termes de formes urbaines, de destinations et de disposition des logements afin de protéger au maximum les futurs habitants en éloignant les pièces de vie des sources de bruit afin de limiter les impacts de son projet sur la santé humaine ;

Considérant que le projet s'implante sur un secteur d'aléa fort vis-à-vis du retrait-gonflement des argiles et que le dossier conclue sans explication détaillée à un risque faible ;

Considérant, néanmoins, que le projet prend en compte le risque carrières par des travaux d'injection comprenant une injection gravitaire avec clavage associée à une injection de traitement des bourrages et que l'avis sera soumis à avis de l'Inspection Générale des Carrières (IGC) dans le cadre de l'instruction de la demande de permis de construire ;

Considérant que le projet s'implante sur un secteur ayant accueilli par le passé des activités potentiellement polluantes, que les études de pollution réalisées ont montré l'absence d'anomalies notables dans les sols et les eaux souterraines et l'absence de risque sanitaire inacceptable pour les futurs usagers, que les études ont été menées il y a plus de cinq ans et qu'il revient au maître d'ouvrage de s'assurer de la compatibilité sanitaire de l'état du site avec les usages projetés de logements, conformément à la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués du 19 avril 2017 ;

Considérant que la réalisation du parking souterrain est susceptible de nécessiter le rabattement de la nappe (par pompage), que le projet pourrait faire l'objet d'une procédure administrative au titre de la loi sur l'eau (articles L. 214-1 à L. 214-3, et R. 214-1 du code de l'environnement), et qu'il est à ce titre sus-

ceptible d'induire des effets sur les eaux souterraines (baisse du niveau de la nappe, rejet d'eau polluée, etc.) ;

Considérant, à l'appui des données du dossier, que l'impact du projet sur le trafic est estimé à 74 véhicules légers (VL) sortants et 25 VL entrants à l'heure de pointe du matin, 61 VL entrants et 21 VL sortants à l'heure de pointe du soir, que cet impact se cumule avec les déplacements engendrés sur l'ensemble du projet de réaménagement du secteur des Arues, et qu'il conviendra de prendre des mesures visant à éviter les incidences de l'accroissement des trafics sur la congestion, les pollutions atmosphérique et sonore ;

Considérant que le projet nécessite des travaux d'une durée totale de 24 mois (dont 4 mois de post-démolition avec l'excavation de 32 850 m³ de terre pour la création d'un niveau de sous-sol supplémentaire par rapport à l'existant, ainsi que le confortement du terrain et 20 mois de travaux de construction), que le maître d'ouvrage s'engage à travers une charte chantier à faible impact, à la réduction de la production et à la valorisation des déchets à la limitation des nuisances pour les riverains, à la limitation des pollutions (sols, eau, air), à la maîtrise des consommations d'eau et d'énergie, et qu'il conviendra d'explicitier précisément les mesures associées en fonction du projet et de ses incidences ;

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 immobilier « Vecteur Sud », situé 70-86 avenue de la République à Châtillon dans le département des Hauts-de-Seine 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 effets cumulés sur l'environnement et la santé du projet et des autres opérations dont la ZAC des Arues, dans le cadre du projet global de réaménagement du secteur des Arues ;
- l'analyse des nuisances sonores sur les futurs habitants et usagers du site ;
- l'analyse des mobilités sur le secteur ;
- la gestion des impacts liés aux travaux ;
- l'identification de mesures correctement articulées les unes avec les autres, pour éviter, réduire, voire compenser ces impacts de manière proportionnée et hiérarchisée.

Il est recommandé au maître d'ouvrage d'analyser ces impacts dans le cadre de l'actualisation du contenu de l'étude d'impact détaillant la démarche d'évaluation environnementale commune de la mise en compatibilité du document d'urbanisme à l'occasion de la création de la ZAC des Arues.

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'environne-

ment, 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,
p/o La directrice régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France
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.