



**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-2024-199 du 11 décembre 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°2024-0772 du 6 novembre 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° F01124P0186 relative au projet de renouvellement urbain du secteur Sainte-Colombe situé rues Paul Hochart, Sainte-Colombe et Charpentier à L'Hay-les-Roses dans le département du Val-de-Marne, reçue complète le 14 novembre 2024 ;

VU l'avis de l'agence régionale de la santé d'Île-de-France daté du 26 novembre 2024 ;

Considérant que le projet consiste sur une emprise de 8,71 hectares et au sein d'un ensemble composé de 823 logements et de commerces :

- à démolir 793 logements et à construire un nouvel ensemble immobilier de 1 364 logements (soit 541 logements supplémentaires) de gabarit R+3 à R+8, représentant 90 560 m² de surface de plancher ;

- ainsi qu'à restructurer le maillage existant avec la réalisation d'une trame verte composée d'un mail planté, de jardins et square pour enfants, ainsi que de nouvelles voiries internes (environ 10 480 m²) et le réaménagement du carrefour entre la rue Sainte Colombe et la rue Paul Hochart et la réalisation d'une piste cyclable au niveau de la rue Paul Hochart ;

Considérant que le projet constitue une opération d'aménagement sur un terrain d'assiette compris entre 5 et 10 hectares, qu'il crée une surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme supérieure à 10 000 m², prévoit la création de voies carrossables publiques inférieures à 10 kilomètres ainsi que des aires de stationnement ouvertes au public de plus de 50 unités, et qu'il relève donc des rubriques 39° b, 6°b et 41°a) des 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 maître d'ouvrage a réalisé un diagnostic faune-flore démontrant des enjeux localement forts pour la flore (*Ranunculus parviflorus* considérée comme très rare et déterminante de ZNIEFF) ainsi que la présence d'espèces protégées avec des impacts en période de nidification, que les impacts sur ces espèces ne sont pas caractérisés (notamment les arbres éventuellement abattus), que les mesures visant à éviter ou réduire ne sont pas précisées, que des inventaires supplémentaires faune-flore sont prévus, démontrant le doute est permis concernant l'absence d'impact sur la faune et la flore ;

Considérant que le projet se situe dans le périmètre de protection du monument historique du groupe scolaire « Karl Marx Villejuif » et qu'à ce titre il sera soumis à avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) dans le cadre de la procédure de permis de construire ;

Considérant que :

- le projet s'implante sur un secteur ayant accueilli dans le passé des activités polluantes liées à l'exploitation du chauffage collectif référencées dans la base de données des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,

- qu'un pré-diagnostic montre la présence de sites CASIAS/SIS/ex-BASOL autour du site qui pourraient avoir contaminé les eaux souterraines (la nappe étant peu profonde), un usage agricole sur le site passé ainsi que des potentielles sources de pollutions au sein du site (chaufferie et cuves à fioul, transformateur), et la présence de remblais potentiellement pollués,

- et qu'aucune étude plus approfondie ou prélèvement n'a été réalisé sur site pour permettre d'évaluer le niveau d'exposition pour les futurs usagers du site ;

Considérant que le maître d'ouvrage a réalisé une étude de trafic ne prenant en compte qu'une partie du projet (pour la réalisation de 452 logements et la démolition de 80 logements seulement), que ce projet d'ampleur incluant une densification sensible du site est susceptible de générer une augmentation notable du trafic routier, et donc un impact majeur sur la qualité de l'air et l'ambiance sonore ;

Considérant que le projet est soumis à des niveaux sonores pouvant atteindre 70dB Lden et 65 dB Ln d'après les cartes stratégiques de bruit de quatrième échéance arrêtés pour cette zone et se situe en zone de dépassement de jour de la valeur limite 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, sans que cet enjeu n'ait été identifié au sein du dossier et que ces niveaux sonores sont susceptibles d'induire des effets néfastes sur la santé humaine ;

Considérant que selon le dossier le projet pourrait prévoir la réalisation de sous-sols et qu'ils pourraient alors interagir avec la nappe située à faible profondeur avec un rabattement qui pourrait être nécessaire, sans que les impacts sur la nappe n'aient été appréciés (baisse du niveau, rejet d'eau polluée...) ;

Considérant que le projet pourrait conduire à la production d'un important volume de déblais excédentaires, et que le maître d'ouvrage est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion, en privilégiant la réutilisation et le recyclage (articles L. 541-1 II-2°) et L. 541-2 du code de l'environnement) ;

Considérant que le projet prévoit des démolitions dont l'ampleur et la nature ne sont ni précisées ni évaluées dans le dossier (nombre de bâtiments, voiries, parc de stationnement, ...), 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 les travaux se dérouleront en milieu urbain dense en six phases comprenant de nombreuses démolitions dont les durées ne sont pas indiquées, à proximité de plusieurs écoles, d'une crèche et de nombreux logements existants, et qu'ils sont susceptibles d'engendrer des nuisances telles que bruits, poussières, pollutions accidentelles et obstacles aux circulations, impacts paysagers et sanitaires potentiellement importants : pollution de l'air, bruit, déblais de déchets inertes ou dangereux pouvant contenir de l'amiante ;

Considérant que le projet conduira à une augmentation des consommations énergétiques dans le secteur, que le projet devra respecter la réglementation thermique, et que les nouveaux bâtiments (hors maisons individuelles) nécessiteront la réalisation d'une étude de faisabilité technique et économique des diverses solutions d'approvisionnement en énergie (articles R. 111-20 et R. 111-22-1 du code de la construction et de l'habitation) ;

Considérant que le projet s'inscrit dans le ré-aménagement du quartier Paul Hochart, qui intègre de nombreux autres projets de requalification urbaine prévus ou en cours de réalisation (ZAC multi-sites Gare-Lallier et ZAC Paul Hochart liée à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Paul Hochart » du PLUi comprenant notamment le projet Emerige jouxtant le projet), et qu'il convient d'évaluer les effets cumulés de ces opérations au sein de ce secteur en mutation, notamment sur les déplacements et les pollutions associées, le paysage, le climat, la biodiversité, les chantiers ;

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 renouvellement urbain du secteur Sainte-Colombe situé à L'Haÿ-les-Roses 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'évaluation des impacts sur la biodiversité et les arbres ;
- l'analyse des impacts sur les déplacements et l'exposition des futurs usagers du site aux nuisances sonores et à une qualité de l'air potentiellement dégradée ;
- l'analyse de la compatibilité des sols avec les usages projetés, notamment sensibles (square pour enfants notamment) ;
- l'analyse des impacts hydrauliques du projet, et la prise en compte de la présence d'une nappe située à faible profondeur ;
- l'analyse de l'insertion paysagère des immeubles projetés ;
- la gestion des impacts liés aux travaux, aux déblais et aux démolitions dans un contexte urbain dense à proximité d'établissements sensibles ;
- l'évaluation des consommations énergétiques liés à l'afflux d'habitants supplémentaires ;

- l'analyse des effets cumulés avec les projets concomitants dans un quartier en recomposition urbaine ;
- l'identification de mesures correctement articulées les unes avec les autres, pour éviter, réduire voire compenser ces impacts de manière proportionnée et hiérarchisée.

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,
La directrice adjointe en charge de l'eau
et du développement durable

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 l'Énergie, du Climat et de la Prévention des risques, 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 l'Énergie, du Climat et de la Prévention des risques
Ministère de la Transition écologique, de l'Énergie, du Climat et de la Prévention des risques
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.