



**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 [rectificative] n° DRIEAT-SCDD-2022-006 du 13 janvier [au lieu de février] 2022  
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  
OFFICIER 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 ;

**VU** l'arrêté préfectoral n° IDF-2021-03-31-00013 du 31 mars 2021 de monsieur le préfet de la région d'Île-de-France portant délégation de signature en matière administrative à Madame Emmanuelle GAY, directrice régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France ;

**VU** la décision n° DRIEAT-IDF-2021-0941 du 23 décembre 2021 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° F01122P0160 relative au projet d'ensemble immobilier au sein du site du Centre d'Accueil et de Soins Hospitaliers (CASH) situé au n°403 avenue de la République à Nanterre dans le département des Hauts-de-Seine, reçue complète le 7 décembre 2021 ;

**VU** l'avis de l'agence régionale de la santé d'Île-de-France daté du 21 décembre 2021 ;

Considérant que le projet consiste, sur un site d'une emprise de 21 667 m<sup>2</sup> au sein du Centre d'Accueil et de Soins Hospitaliers (CASH) de Nanterre en :

- la démolition de dix bâtiments datant du XIX<sup>e</sup> siècle sur les onze du périmètre du projet et la réhabilitation du onzième ainsi que de sa coursive ouest ;
- la construction d'un ensemble immobilier mixte composé de bâtiments à un niveau R+5 maximum, l'ensemble développant 28 710 m<sup>2</sup> de surface de plancher neuve et 3 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher réhabilité, incluant la construction d'environ 269 logements en accession, d'une résidence infirmières et d'une résidence de coliving, de bureaux ou espaces de stockage en rez-de-chaussée, d'un hôtel à destination des salariés en mobilité sur le secteur, d'un café participatif, d'une école Montessori et d'une crèche, ainsi que ;
- la réhabilitation d'un bâtiment non démoli pour y réaliser des espaces de déambulation, de divertissement, de restauration et des entreprises avec espaces de coworking (« La Flânerie ») ;
- la réalisation d'environ 375 places de stationnement sur un à deux niveaux de sous-sol selon les îlots du projet ;

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 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 s'inscrit dans la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du « Petit Nanterre », créée en 1991, qui prévoit sur un terrain de 50 ha la réalisation de 93 000 m<sup>2</sup> de logements, de 25 000 m<sup>2</sup> de commerces et de bureaux, de 36 000 m<sup>2</sup> d'équipement, et que le projet de la ZAC est réalisé à hauteur de 95 % environ ;

Considérant que le projet de ZAC a fait l'objet d'une étude d'impact en 2017 dans le cadre d'une procédure de modification du dossier de création, que le projet s'est depuis précisé sur le site du CASH avec le recours à la démolition et la diversification des activités accueillies, avec notamment la réalisation d'une école et d'une crèche en complément des logements prévus, mais aussi de bureaux et de restaurants ;

Considérant que le projet prévoit la démolition de la quasi-totalité des bâtiments du XIX<sup>e</sup> siècle dans le périmètre, dont certains sont protégés dans le PLU en vigueur compte tenu de leur intérêt patrimonial, et la réhabilitation d'un seul bâtiment (également protégé par le PLU de Nanterre) et de sa coursive ouest, ainsi que l'aménagement de la cour d'honneur, du jardin du cloître et du jardin japonais, que le projet nécessite ainsi la mise en compatibilité du PLU, notamment pour lever la protection des bâtiments bordant la cour d'honneur et ainsi permettre leur démolition, et qu'il convient donc d'évaluer l'impact du projet sur le patrimoine architectural, culturel et paysager ;

Considérant que le projet s'implante à proximité de la RD 986 et de l'autoroute A86, que ces voies, particulièrement fréquentées et bruyantes, figurent respectivement en catégories 4 et 1 du classement sonore départemental des infrastructures terrestres, que le site du CASH est également longé par l'avenue de la République, identifiée comme secteur bruyant dans l'état initial de l'étude d'impact de la ZAC du « petit Nanterre » en 2017, et qu'aucune campagne de mesures acoustiques n'a été menée sur le site du CASH lors de l'évaluation environnementale de la ZAC ;

Considérant par ailleurs que les logements, l'école et la crèche sont particulièrement sensibles à cette source de pollution, que la démolition du mur d'enceinte et des bâtiments existants et la disposition différente des nouvelles constructions peuvent modifier de manière non négligeable les niveaux sonores observés sur le périmètre du projet, que le dossier indique qu'une étude acoustique sera menée, et que les impacts du projet sur la santé (bruit mais également qualité de l'air) des habitants et des enfants doivent donc être évalués et faire l'objet, le cas échéant, de mesures pour éviter ou réduire ces impacts ;

Considérant que le projet va potentiellement accroître le trafic sur une zone et qu'il convient d'évaluer les impacts de cette augmentation sur la fluidité du trafic, la qualité de l'air et l'ambiance sonore ;

Considérant que le projet s'implante à proximité d'un secteur ayant accueilli dans le passé des activités polluantes (traitement des métaux, branchisserie-teinturerie, dépôt de liquides inflammables...) référencées dans plusieurs bases de données (BASIAS, ICPE), que des études attestent de la présence de pollutions sur le site en métaux lourds et en sulfates et fraction soluble, que le pétitionnaire s'engage à mettre en œuvre des mesures de gestion telles que le recouvrement des zones de pleine terre (au droit des espaces paysager et des voiries ou parkings extérieurs) et l'évacuation d'une partie des terres excavées (réalisation des niveaux de sous-sol et des plateformes) vers des installations de stockage adaptées, afin d'assurer la compatibilité de l'état du site avec les usages projetés ;

Considérant que les travaux se dérouleront sur une durée prévisible totale de deux ans et demi (huit mois de démolition et vingt-quatre mois de construction) en milieu urbain dense, à proximité d'un hôpital accueillant un service d'urgences et un EHPAD, d'une école, de nombreux logements existants, et qu'ils sont susceptibles d'être sources d'impacts paysagers et sanitaires potentiellement importants : pollution de l'air, bruit, pollutions accidentelles et obstacles aux circulations, déblais de déchets inertes ou dangereux pouvant contenir de l'amiante ;

Considérant que ces enjeux sont susceptibles d'interagir entre eux et qu'il convient d'étudier l'addition et les interactions des impacts potentiels du projet ;

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 d'ensemble immobilier au sein du site du CASH sur la commune de Nanterre 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 de l'insertion paysagère et des impacts sur le patrimoine des immeubles projetés ;
- l'analyse des pollutions sonores et de la qualité de l'air sur les futurs usagers du site (notamment les enfants) et l'analyse des impacts du projet sur les déplacements et la qualité de l'air ;
- la gestion des impacts liés aux travaux et liés à la pollution des sols ;

**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,  
Pour 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

S'agissant d'une décision imposant la réalisation d'une évaluation environnementale, un recours administratif préalable gracieux est obligatoire, sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux, conformément en cela aux dispositions de l'article R.122-3-1 VII du code de l'environnement.

- **Recours administratif gracieux :**

Le recours gracieux obligatoire doit être formé dans le délai de deux mois à compter de la notification ou publication de la décision ; il a pour effet de suspendre et proroger le délai de recours contentieux.

Le recours est adressé à :

Monsieur le préfet de la région d'Île-de-France

Adresse postale : DRIEAT IF – 12 Cours Louis Lumière – CS 70027 – 94307 VINCENNES CEDEX

- **Recours administratif hiérarchique :**

Le recours hiérarchique, qui peut être formé auprès de la ministre de la transition écologique, 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

Ministère de la transition écologique

92055 Paris La Défense Cedex

- **Recours contentieux :**

Tribunal administratif compétent

(Délai de deux mois à compter du rejet du recours gracieux).