



**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-2023-038 du 14 mars 2023  
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 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 n° DRIEAT-IDF-2023-0055 du 17 janvier 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 par cas n° F01123P0018 relative au projet de construction d'un éco-quartier à usage mixte situé avenue Carnot, avenue Jean Eyrolles, rue Marcel Bonnet, rue de la Coopérative et impasse Guichon à Cachan dans le département du Val-de-Marne, reçue complète le 01/02/2023 ;

**VU** l'avis de l'agence régionale de la santé d'Île-de-France daté du 20/02/2023 ;

Considérant que le projet consiste, après démolition d'un immeuble existant, sur un site en friche d'une emprise de 5 473 m<sup>2</sup>, actuellement occupé par des installations de chantiers de la Société du Grand Paris, en la construction de 6 îlots développant une surface de plancher totale de 30 500 m<sup>2</sup> détaillés comme suit :

- l'îlot Carnot accueillera un hôtel de 120 chambres pour 2 900 m<sup>2</sup> et un commerce pour 70 m<sup>2</sup> ,
- l'îlot gare accueillera des activités tertiaires et un espace hybride pour 3 800 m<sup>2</sup>. Cet îlot concerne le volume au-dessus de la gare « Cachan » du Grand Paris ,
- l'îlot central accueillera des commerces pour 610 m<sup>2</sup>, des activités tertiaires et un espace hybride pour 790 m<sup>2</sup> et des logements pour 3 802 m<sup>2</sup> ,
- l'îlot sud accueillera des commerces pour 1 047 m<sup>2</sup>, des activités tertiaires et un espace hybride pour 1 741 m<sup>2</sup> et des logements pour 7 835 m<sup>2</sup> ,
- l'îlot Coopérative accueillera des activités tertiaires et un espace hybride pour 5880 m<sup>2</sup> ,
- l'îlot Guichon accueillera des commerces pour 185 m<sup>2</sup> et des logements pour 1 937 m<sup>2</sup> et incluant le réaménagement des voiries qui concernera l'avenue Léon Eyrolles, l'ouverture de l'impasse Guichon vers la rue de la Coopérative, le réaménagement d'arrêts de bus, de station vélo libre-service, de trottoirs, de voies cyclables et des travaux d'aménagement paysager ;

Considérant que le projet consiste en une opération de construction dont la surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme est supérieure à 10 000 m<sup>2</sup>, et prévoit la construction de routes classées dans le domaine des établissements publics de coopération intercommunale et qu'il relève donc des rubriques 39° a) et 6° 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'implante à proximité de la future gare « Cachan » du Grand Paris Express (ligne 15 sud), d'une voie ferrée (où le RER B circule), de l'avenue Carnot et de la rue Marcel Bonnet, que ces voies, particulièrement fréquentées et bruyantes, figurent respectivement en catégorie 3 et 4 du classement sonore départemental des infrastructures terrestres, et qu'il est donc soumis :

- à des niveaux sonores pouvant excéder 70 dB(A) Lden, niveaux susceptibles d'induire des impacts sur la santé humaine ;
- à une qualité de l'air dégradée au regard de la densité des axes de communication présents dans le périmètre d'étude du projet ;
- à de potentielles nuisances vibratoires liées à la proximité de la voie ferrée et de la future gare,

et que l'ensemble de ces nuisances sont susceptibles d'avoir un impact sur la santé des usagers ;

Considérant que le projet, compte tenu de son ampleur va accroître le trafic routier dans le secteur, et qu'il convient d'évaluer les impacts de cette augmentation sur la qualité de l'air et l'ambiance sonore ;

Considérant que le projet se situe dans le périmètre de protection de monuments historiques inscrits / classés (Hospice Raspail, Hôtel de Ville, la maison Eyrolles, Aqueduc des eaux de Rungis, Maison Renaissance), et qu'il convient d'évaluer les impacts du futur quartier sur ce patrimoine ;

Considérant qu'un diagnostic écologique partiel a mis en évidence la présence d'espèces patrimoniales sur site, que le site est en conséquence susceptible de présenter un enjeu pour les habitats naturels, la faune et la flore, et notamment pour d'éventuelles espèces protégées et/ou patrimoniales, qu'une évaluation complémentaire des impacts du projet sur les espèces et leurs habitats est nécessaire ;

Considérant qu'un diagnostic de pollution des sols réalisés sur l'îlot Gare a mis en exergue la présence avérée d'anomalie en métaux dans les horizons superficiels, et qu'il convient de s'assurer que la qualité environnementale des sols est compatible avec les usages projetés ;

Considérant que le projet intercepte un zonage relatif aux mouvements de terrain liés à des zones d'anciennes carrières souterraines et des zones d'aléas faibles à forts et aux mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols et valant Plan de Prévention des Risques ;

Considérant que le projet prévoit des démolitions dont l'ampleur et la nature ne sont pas évaluées dans le dossier, 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.111-43 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 maté-

riaux contenant de l'amiante conformément aux articles R.1334-19 et R.1334-22 du code de la santé publique ;

Considérant que les travaux sont susceptibles d'engendrer des nuisances telles que bruits, poussières, pollutions accidentelles et obstacles aux circulations et que le maître d'ouvrage devra respecter la réglementation en vigueur visant à préserver la qualité de vie et la sécurité des riverains en limitant les impacts de ces travaux sur l'environnement ;

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 écoquartier à usage mixte situé avenue Carnot, avenue Jean Eyrolles, rue Marcel Bonnet, rue de la Coopérative et impasse Guichon à Cachan 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 de la pollution sonore, de la pollution des sols, de la pollution atmosphérique locale sur la santé des habitants ;
- les impacts sur le climat compte-tenu des démolitions, en privilégiant notamment la réutilisation et/ou le recyclage et les constructions projetées ;
- la gestion des risques naturels, l'analyse des effets cumulés des projets sur le territoire ;
- la gestion des impacts liés aux travaux ;
- l'analyse des enjeux du projet sur les espèces et le patrimoine ;
- la définition de mesures permettant d'éviter, à défaut de réduire, et de compenser ces impacts.

**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,  
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.