



**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-2023-105 du 07 juin 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-2023-0362 du 31 mars 2023 portant subdélégation de signature en matière administrative 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° F01123P0090 relative au projet immobilier de 178 logements, commerces et gymnase situé rue des Potiers à Fontenay-aux-Roses dans le département des Hauts-de-Seine, reçue complète le 5 mai 2023 ;

VU l'avis de l'agence régionale de la santé d'Île-de-France daté du 16 mai 2023 ;

Considérant que le projet consiste, sur une emprise de 4 400 m², après démolition des bâtiments existants (pavillons, commerces et gymnase actuels, parkings existants), en la réalisation d'un ensemble im-

mobilier mixte de 178 logements et trois commerces, répartis en cinq bâtiments culminant à un niveau R+3+attique/R+4+attique et reposant sur deux niveaux de sous-sols (dont un parking de 248 places dont 37 ouvertes au public) ainsi que le réaménagement d'espaces verts, l'ensemble développant 14 814 mètres carrés de surface de plancher ;

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 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 s'implante en limite de la zone d'aménagement concertée (ZAC) du Paradis inscrite au sein de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Les Blagis » du plan local d'urbanisme de la ville approuvé en mars 2017, et que les opérations en cours ou à venir sur ce secteur sont susceptibles d'interagir entre elles et qu'il convient donc d'étudier l'addition et les interactions des impacts potentiels de ces divers projets, de sorte que soient identifiées des mesures correctement articulées les unes avec les autres, pour éviter, réduire voire compenser ces impacts de manière proportionnée et hiérarchisée ;

Considérant que le projet intercepte une zone comprenant notamment des boisements, que le maître d'ouvrage a réalisé un diagnostic faune-flore (en date d'avril 2023) démontrant la présence de plusieurs espèces faunistiques protégées susceptibles de nicher dans les jeunes arbres ou arbustes plantés, et qu'en tout état de cause il devra s'assurer de l'absence d'espèces protégées sur le site, et en cas d'impacts résiduels du projet sur des espèces protégées ou leurs habitats, il devra, avant d'entreprendre tout travaux, procéder à une demande de dérogation relative à l'interdiction de porter atteinte à des espèces protégées ou à leurs habitats (article L.411-1 du code de l'environnement) ;

Considérant que le projet se situe dans le périmètre de protection du monument historique « Villa Larrey » (inscrit partiellement) et qu'il prévoit des augmentations de hauteur importantes (du R+1 au R+4+attique) par rapport à l'existant 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, et que les enjeux en termes de paysage seront alors à étudier ;

Considérant que des études attestent de la présence de pollutions sur le site, notamment des concentrations en hydrocarbures totaux (HCT) proches des seuils réglementaires et qui concluent à la nécessité de réaliser des investigations complémentaires afin de rendre compatibles les sols avec l'usage projeté ;

Considérant que le projet s'implante dans un secteur à risque de remontée de nappe, que la réalisation du parking souterrain (deux niveaux de sous-sol) est susceptible de nécessiter le rabattement de la nappe, 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 que les enjeux de ce rabattement (baisse du niveau de la nappe, rejet d'eau polluée etc.) seraient alors à étudier ;

Considérant que le projet intercepte un zonage du Plan de Prévention des Risques de mouvements de terrain (PPRmt) de la commune (zone d'aléa fort lié au retrait-gonflement des argiles), et qu'il devra en respecter le règlement ;

Considérant que le maître d'ouvrage a réalisé une étude de trafic (en date d'avril 2023) et qu'elle conclut que le réseau routier présente une capacité suffisante pour absorber les nouveaux flux de véhicules générés par le projet, mais qu'elle ne prend pas en compte les autres projets en cours à proximité, en particulier ceux liés à l'aménagement urbain du quartier du Paradis ;

Considérant que le projet s'implante à proximité de la RD67 et d'une voie ferrée (où le RER B circule), que ces voies, particulièrement fréquentées et bruyantes, figurent respectivement en catégories 3 et 4 du classement sonore départemental des infrastructures terrestres et sont susceptibles d'exposer les usagers du projet à des niveaux sonores excédant 65 dB et pouvant atteindre jusqu'à 70 dB(A) ainsi qu'à de potentielles nuisances vibratoires et que l'ensemble de ces nuisances sont susceptibles d'induire des impacts sur leur santé ;

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 néces-

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

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 les travaux se dérouleront en une seule phase d'une durée prévisible de deux ans et demi en milieu urbain dense, à proximité de nombreux logements existants, et qu'ils sont susceptibles d'engendrer des nuisances telles que bruits, poussières, pollutions accidentelles et obstacles aux circulations ;

Considérant que cette phase chantier comprendra une phase de démolition puis une phase de construction qui seront sources d'impacts paysagers et sanitaires potentiellement importants : pollution de l'air, bruit, déblais de déchets inertes ou dangereux pouvant contenir de l'amiante, susceptibles d'interagir avec ceux du projet d'aménagement urbain du quartier du Paradis (dont les travaux seront étalés sur seize années) ;

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 de projet immobilier situé à Fontenay-aux-Roses 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'évaluation des impacts des pollutions des sols et pollutions sonores sur la santé des habitants
- l'analyse des impacts hydrauliques du projet, et la prise en compte du risque de remontée de nappe pendant la durée des travaux ;
- l'évaluation des impacts sur les milieux naturels et sur le paysage ;
- les impacts sur le climat compte-tenu des démolitions ;
- la gestion des impacts liés aux travaux ;
- les effets cumulés avec le projet d'aménagement du quartier du Paradis.

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.