



**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-2023-123 du 12 juillet 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-2023-0397 du 27 juin 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° F01123P0105 relative au projet de requalification de l'îlot Marne Brossolette Verdier situé avenue de la Marne/Pierre Brossolette à Montrouge dans le département des Hauts-de-Seine, reçue complète le 9 juin 2023;

**VU** l'avis de l'agence régionale de la santé d'Île-de-France daté du 15 juin 2023 ;

Considérant que le projet consiste sur un site d'une emprise totale d'environ 2 800 m<sup>2</sup> (répartis sur 3 sous-sites) après démolition sur 7 160 m<sup>2</sup> de plusieurs bâtiments comprenant 90 logements, 7 commerces et 2 locaux d'activité, en :

- la réalisation d'un ensemble immobilier mixte de bâtiments culminant à un niveau R+6 (contre R+4 actuellement) et reposant sur deux niveaux de sous-sol (dont un parking de 84 places), développant 12 960 m<sup>2</sup> de surface de plancher accueillant 126 logements, 64 logements étudiants (soit 400 habitants contre 130 actuellement) et 12 locaux de commerces et activités,
- l'aménagement d'une placette publique de 101 m<sup>2</sup> et l'élargissement de l'avenue de la Marne sur 192 m<sup>2</sup> pour la création d'une piste cyclable ;

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'implante sur un secteur ayant accueilli dans le passé des activités polluantes référencées dans la carte des anciens sites industriels et activités de services (CASIAS - site IDF9201461 : atelier de stockage et de montage de pneus), qu'aucun diagnostic des sols n'a été mené sur le site permettant de mieux caractériser les niveaux de pollution et qu'il importe d'apporter des garanties quant à l'absence d'impacts sur la santé des usagers ;

Considérant que le projet s'implante à proximité de la RD 906 (avenue Pierre Brossolette), de l'avenue Verdier et de l'avenue de la Marne, que ces voies :

- particulièrement fréquentées et bruyantes, figurent respectivement en catégories 3 et 4 du classement sonore départemental des infrastructures terrestres,
- sont de nature à exposer les habitants du projet à des niveaux sonores supérieurs à 75 dB d'après les cartes stratégiques de bruit départementale, et que ces niveaux peuvent induire des impacts particulièrement néfastes sur la santé des habitants;

Considérant que le pétitionnaire n'apporte aucun engagement concret quant aux mesures à prendre pour réduire l'impact du bruit (cour calme, absence de chambres sur les voies les plus bruyantes) ;

Considérant que le projet se situe dans le périmètre de protection du monument historique inscrit de l'Ancien Hôtel (à moins de 200 mètres) ;

Considérant que le projet est susceptible de générer des ruissellements, et un rabattement de la nappe temporaire (en phase travaux) par un prélèvement des eaux souterraines ;

Considérant que le projet intercepte un zonage du Plan de Prévention des Risques Naturels lié à la présence d'anciennes carrières souterraines, et que le pétitionnaire devra en respecter le règlement ;

Considérant que le projet s'implante dans la dynamique de renouvellement urbain du secteur de la future gare du Grand Paris Express « Châtillon Montrouge » (ligne 15) et de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du futur PLUi, que plusieurs opérations sont prévues ou en cours sur ce secteur (incluant le site des « Editions Législatives, le site dit « Haut Mesnil », le site « Gare Châtillon Montrouge » et le réaménagement de la RD906), qu'elles 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 la phase chantier comprendra une phase de démolition puis une phase de construction en milieu urbain dense avec des terrassements sur 2 niveaux de sous-sol (dont les durées prévisionnelles ne sont pas précisées), 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 ;

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 requalification de l'îlot Marne Brossolette Verdier sur la commune de Montrouge 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 de la pollution des sols, de la pollution de l'air et, plus particulièrement de la pollution sonore) sur la santé des habitants ;
- l'étude de l'intégration paysagère et architecturale du projet ;
- l'analyse des impacts hydrauliques du projet, et la prise en compte du risque de crue pendant la durée des travaux ;
- les effets cumulés avec les opérations à proximité, le cas échéant dans le cadre d'une évaluation environnementale du projet global de renouvellement du pôle gare,
- les impacts sur le climat compte-tenu des démolitions ;
- 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 ;
- l'équilibre entre densité et cadre de vie, prenant en compte les surfaces consacrées aux espaces verts et les enjeux d'îlots de chaleur.

**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

Le Directeur adjoint



Jean-Marc PICARD

**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.