



**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-2024-037 du 11 mars 2025
dispensant 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°2025-0101 du 27 janvier 2025 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 du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires du 16 janvier 2023 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° F01124P0018 relative au projet de construction du lot L1 de la ZAC « écoquartier Victor Hugo », situé rue de Verdun à Bagneux dans le département des Hauts-de-Seine, reçue complète le 29 janvier 2025 ;

VU l'avis de l'agence régionale de la santé d'Île-de-France daté du 12 février 2025 ;

Considérant que le projet consiste, sur un terrain d'assiette de 1 778 m², en la construction d'une résidence intergénérationnelle de 273 logements culminant à R+14 et d'un hôtel en R+8 comportant 119 chambres et également un restaurant et une salle d'escalade pour une surface de plancher globale d'environ 12 200 m², le tout reposant sur deux niveaux de sous-sol accueillant 34 places de stationnement véhicules légers, 28 places deux-roues motorisés et 305 places vélos ;

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 qu'une étude d'impact a été réalisée pour le projet de la ZAC écoquartier Victor Hugo, créée en 2011, que cette étude a été actualisée deux fois (en 2016 et 2023), et que l'étude d'impact initiale ainsi que ses actualisations ont fait l'objet d'avis de l'autorité environnementale ;

Considérant qu'un diagnostic de pollution des sols a démontré tant dans les terres qui seront excavées que celles qui resteront sur la parcelle la présence d'hydrocarbures C10-C40 en impact modéré, de PCB et de nombreux métaux lourds en valeurs supérieures au bruit de fond urbain francilien de la petite couronne, notamment une anomalie en plomb deux fois supérieure au seuil de vigilance pour les enfants du Haut Conseil de la santé publique au droit de la future rampe d'accès au parking, ainsi que la présence d'hydrocarbures volatils C5-C16, de BTEX et de PCE dans les gaz des sols ;

Considérant que cette pollution des sols pourrait avoir des impacts sanitaires sur les futurs usagers du site, que le maître d'ouvrage prévoit de mettre en place certaines mesures pour réduire ce risque (excavation de 8 856 m³ de déblais pollués dans le cadre de la construction des sous-sol et évacuation de ceux-ci vers des filières adaptées, mise en place de canalisations d'eau potable en matériaux anti-perméation dans des tranchées de sablons propres) ;

Considérant que le projet s'implante à l'intersection de voies fréquentées dont l'avenue Louis Pasteur (RD 77), classée catégorie 3 dans le classement sonore des infrastructures de transports terrestres des Hauts-de-Seine, que le site du projet est soumis à des niveaux sonores moyens pouvant aller jusqu'à 70 dB(A) Lden et 65 dB(A) Ln d'après les cartes stratégiques de bruit, qu'une étude acoustique a montré que certains logements du projet seraient exposés à des niveaux supérieurs à 65 dB(A) le jour et à 55 dB(A) la nuit et que le projet prévoit une isolation sonore conforme à la réglementation ;

Considérant que le site du projet est couvert par un périmètre de risques liés à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées pris au titre de l'ancien article R. 111-3 du code de l'urbanisme, qui vaut plan de prévention des risques naturels approuvé, que la présence de deux anciens puits d'extraction comblés ainsi que d'une carrière a été identifiée, qu'un comblement par injection selon les procédures de l'IGC est prévu et qu'il convient de s'assurer que les dispositifs de captation des eaux pluviales (noue et cuve de stockage) ne sont pas susceptibles d'entraîner des infiltrations d'eau dans les carrières souterraines ;

Considérant que le projet prévoit d'imperméabiliser une partie de la parcelle par rapport à son usage précédent (maisons individuelles avec jardins), que celui-ci est concerné par le SAGE de la Bièvre qui préconise une gestion des eaux pluviales à la parcelle par infiltration, évapotranspiration et réutilisation des eaux pluviales pour viser le « zéro rejet d'eaux pluviales » dans le cas d'une pluie décennale et une anticipation et analyse des effets des pluies exceptionnelles jusqu'à une période de retour de pluie de 100 ans, que le projet prévoit la mise en place d'une noue et d'une cuve de rétention des eaux pluviales, dimensionnées pour retenir une pluie décennale, que l'eau stockée dans la cuve dont la réutilisation n'est pas mentionnée sera a priori rejetée au réseau public, et qu'il ne s'agit donc pas d'une gestion à la parcelle ;

Considérant que les travaux se dérouleront en une seule phase d'une durée prévisible de deux ans et deux mois 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 qu'au regard de l'ensemble des éléments fournis par le maître d'ouvrage, le projet n'est pas susceptible d'avoir des impacts notables sur l'environnement ou sur la santé,

DÉCIDE

Article 1 : La réalisation d'une étude d'impact n'est pas nécessaire pour le projet de construction du lot L1 de la ZAC « écoquartier Victor Hugo » situé sur la commune de Bagneux dans le département des Hauts-de-Seine.

Article 2 : La décision implicite née le 5 mars 2025, valant obligation de réaliser une évaluation environnementale, est retirée.

Article 3 : 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 4 : 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 cheffe du service connaissance et 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 la Biodiversité, de la Forêt, de la Mer et de la Pêche, 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 la Biodiversité, de la Forêt, de la Mer et de la Pêche

Ministère de la Transition écologique, de la Biodiversité, de la Forêt, de la Mer et de la Pêche

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.