



**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-2024-138 du 28 août 2024
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
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°2024-0377 du 27 mai 2024 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° F01124P126 relative au projet de construction d'un espace mixte de résidences étudiantes et de co-living, de padel et de commerces situé 9 avenue du Maréchal Juin à Meudon dans le département de Hauts-de-Seine, reçue complète le 12 juillet 2024 ;

VU l'avis de l'agence régionale de la santé d'Île-de-France daté du 25 juillet 2024 ;

Considérant que le projet consiste, sur une parcelle de 11 310 m², en la création d'un complexe mixte d'une emprise au sol de 5 403 m² comprenant :

- une résidence étudiante sociale de 12 336 m² de surface de plancher (SDP) avec 422 chambres ;
- une résidence étudiante privée de 5 519 m² (SDP) de 200 chambres ;
- une résidence de 6 257 m² (SDP) pour jeunes actifs en co-living de 214 chambres ;
- un équipement de padel de 1 352 m² SDP ;
- des commerces de 937 m² SDP ;
- 132 places de parking pour les voitures (113 en sous-sol, 35 en RDC) et 877 places pour les 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 prévoit la création d'une aire de stationnement ouverte au public, et susceptible d'accueillir plus de 50 unités, et qu'il relève donc des rubriques 39° a) et 41°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 côté du data center « Equinix PA13x », déjà construit au nord de la parcelle, et à proximité du projet de data center « Equinix PA15x » qui viendrait s'implanter à l'ouest de la parcelle ;
- les impacts sur la santé des usagers en matière de bruit, concentration de pollution et émissions électromagnétiques liées aux transformateurs et aux lignes d'alimentation électrique de ces équipements ne sont documentés que pour le data center Equinix PA13x, mais pas pour le projet PA15x, si bien que le dossier ne comprend pas d'analyse des effets cumulés des deux data-centers sur le projet ;
- le dossier ne propose d'analyse des effets cumulés de ces émergences sonores avec le bruit ambiant du secteur (60-65 dB Lden), dont la principale source est le trafic routier sur la N118 ainsi que sur l'avenue du Maréchal Juin ; il convient par conséquent de démontrer l'absence d'effet néfaste de cette exposition cumulée au bruit sur la santé des futurs usagers ;

Considérant que le projet se situe dans une zone principalement occupée par des activités, excentrée des pôles de centralité et qui ne prévoit pas d'aménités à destination d'un usage résidentiel, qu'il convient d'en évaluer les impacts sur les stratégies de mobilité et sur la qualité de vie des futurs usagers ;

Considérant que l'emprise au sol maximale du projet peut atteindre jusqu'à 50 % de la parcelle, qu'outre les stationnements extérieurs, les terrains de padel contribuent à renforcer la superficie des espaces imperméabilisés dans un environnement général à l'échelle de l'îlot qui favorise les effets d'îlot de chaleur urbain, lesquels ne sont pas modélisés en l'état, de sorte qu'il n'est pas possible d'apprécier l'impact de ce phénomène sur la santé des futurs usagers, qu'en conséquence cet enjeu doit être approfondi ;

Considérant que le projet s'implante à proximité de la forêt domaniale de Meudon, site inscrit au titre du code du patrimoine, qu'il prévoit de s'élever à une hauteur de R+10 ; qu'en conséquence, par sa localisation et son ampleur, il porte un enjeu de transition paysagère entre la forêt et l'enveloppe urbaine dans laquelle il s'insère – au même titre que le data center déjà construit, qu'à cet égard les perspectives versées au dossier doivent être enrichies d'une analyse illustrant son impact paysager et architectural ;

Considérant que plusieurs autres projets sont en cours de réalisation ou prévus dans le secteur de l'avenue du Maréchal Juin, et qu'il convient d'évaluer les effets cumulés de ces opérations au sein de ce secteur en mutation, notamment sur les déplacements et les pollutions associées, le paysage, le climat, la biodiversité, les chantiers ;

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 espace mixte de résidences étudiantes et de co-living, de padel et de commerces à Meudon 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 :

- les enjeux sanitaires du projet, en particulier l'exposition au bruit lié à la proximité immédiate de deux datacenters, l'un existant, l'autre en projet et au bruit ambiant du secteur ;
- les impacts du projet sur les mobilités et la qualité de vie pour les futurs habitants, en lien avec la localisation du projet dans une zone non résidentielle (enclavement, zone industrielle, cheminement piétons...);
- l'exposition des populations et usagers futurs à l'effet d'îlot de chaleur urbain compte-tenu de la densité des espaces imperméabilisés à l'échelle de l'îlot ;
- les enjeux patrimoniaux et paysagers liés à la proximité du projet avec la forêt domaniale de Meudon.

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,

Pour la directrice par délégation,

La directrice adjointe



Claire GRISEZ

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.