



**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-2025-059 du 08 avril 2025
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°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° F01125P0034 relative au projet de requalification urbaine du site du Clos Montholon situé rue du Clos Montholon et avenue du Général de Gaulle à Vanves dans le département des Hauts-de-Seine, reçue complète le 24 février 2025 ;

VU l'avis de l'agence régionale de la santé d'Île-de-France daté du 11 mars 2025 ;

Considérant que le projet consiste en :

- la démolition de 13 pavillons, de 2 immeubles en copropriété et de 1 bâtiment industriel ;
- la construction d'un ensemble immobilier mixte d'une hauteur maximale de 21 mètres sur un terrain d'assiette de 6 580 m² qui accueillera environ 200 logements (dont 30 % de logements sociaux) répartis sur 14 300 m² et 700 m² de commerces ;
- la construction d'un parking sur deux niveaux de sous-sol comprenant 165 places de stationnement et 330 emplacements vélos ;
- la création de nouveaux espaces paysagers et de nouvelles voies de modes actifs de déplacement reliés au pôle gare et au réseau environnant.

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 site du projet est à proximité d'une voie ferrée classée en catégorie 2 par le classement sonore des infrastructures terrestres des Hauts-de-Seine que ce classement établit une bande de secteurs affectés de 250 mètres, que le site est également en bordure de l'avenue du Général de Gaulle (D71), que cette voie particulièrement fréquentée et bruyante est classée catégorie 4 du classement sonore des infrastructures de transports terrestres, que d'après les cartes stratégiques de bruit Bruitparif les niveaux de bruit cumulés (circulation automobile, aérienne et ferroviaire) sont compris entre 65 dB(A) Lden et plus de 75 dB(A) Lden en période diurne, et peuvent atteindre 70 dB(A) Ln en période nocturne sur une partie du site ;

Considérant qu'aucune mesure spécifique pour limiter les effets néfastes du bruit sur la santé humaine n'est présentée dans le dossier ;

Considérant que l'emprise du site inclut un ancien site industriel et que, d'après le dossier, des sondages ont été réalisés et ont révélé la présence d'hydrocarbures et de polluants inorganiques, mais que leur niveau n'est pas explicité puisque l'étude d'analyse des sols n'a pas été jointe au dossier ;

Considérant que les travaux dureront trois ans, qu'ils se situent en milieu dense urbain, qu'une micro-crèche est notamment présente en bordure du site, et qu'ils sont susceptibles d'engendrer des nuisances telles que bruits, poussières, pollutions accidentelles et obstacles aux circulations, déblais de déchets inertes ou dangereux contenant de l'amiante et du plomb ;

Considérant que le projet prévoit la création de 165 nouvelles places de stationnement pour les logements et les commerces, qu'en l'état, le dossier ne permet pas de démontrer l'absence d'impact sur les déplacements et les nuisances associées induit par le projet ;

Considérant que les différentes composantes et/ou caractéristiques du projet et leurs impacts potentiels ne sont pas détaillés ;

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 urbaine du site du Clos Montholon sur la commune de Vanves 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'analyse des effets sur la santé des futurs habitants des nuisances sonores, vibratoire et de la qualité de l'air ;
- l'analyse de la pollution des sols ;
- l'analyse de l'impact des travaux notamment lié au potentiel impact sanitaire lié à l'amiante et au plomb ainsi qu'aux conséquences de l'augmentation des nuisances sonores et vibratoires pour les habitants se situant à proximité du site ;
- l'analyse de l'impact du projet sur le trafic.

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 régionale, et par délégation,
Le directeur-adjoint en charge de l'énergie,
des risques et de la nature

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.