



PRÉFET DE LA RÉGION D'ÎLE-DE-FRANCE

Direction régionale et interdépartementale de  
l'Environnement et de l'Énergie d'Île-de-France

Décision n° DRIEE-SDDTE-2014-008 du

15 JAN. 2014

**Dispensant de la réalisation d'une étude d'impact en application  
de l'article R. 122-3 du code de l'environnement**

Le Préfet de la région d'Île-de-France  
Préfet de Paris  
Commandeur de la légion d'honneur  
Commandeur 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 et R.122-3 ;

Vu l'arrêté de la ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie du 26 juillet 2012 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 l'arrêté n°2013241-0006 du 29 août 2013 portant délégation de signature en matière administrative à Monsieur Alain Vallet, directeur régional et interdépartemental de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France ;

Vu l'arrêté n°2013253-0001 du 10 septembre 2013 portant subdélégation de signature de M. Alain Vallet ;

Vu la demande d'examen au cas par cas n° F01112P0220 relative au **projet de construction d'un ensemble immobilier de bureaux et de commerces (lot 07 secteur Ouest, ZAC Clichy-Batignolles) dans le 17<sup>ème</sup> arrondissement de Paris**, reçue le 27 novembre 2013 et complétée le 12 décembre 2013;

Vu l'avis de l'Agence Régionale de la Santé d'Île-de-France daté du 30 décembre 2013 ;

Considérant que le projet consiste en la construction d'un ensemble immobilier de 24 200 m<sup>2</sup> de surface plancher (SP) sur une assiette foncière de 4 540 m<sup>2</sup> sur dalle. Cet ensemble comprendra des bureaux (23 050 m<sup>2</sup> SP), et des commerces (1 150 m<sup>2</sup> SP). Les bâtiments de bureaux seront à R+7 avec des commerces et une salle de sport en RDC, le 8<sup>ème</sup> et dernier étage sera réservé aux locaux techniques et à des mezzanines de bureaux ;

Considérant que le projet est soumis à permis de construire sur le territoire d'une commune dotée d'un Plan Local d'Urbanisme n'ayant pas fait l'objet d'une évaluation environnementale, que le projet crée une surface plancher comprise entre 10 000 m<sup>2</sup> et 40 000 m<sup>2</sup>, et qu'il relève donc de la rubrique 36° « Projets soumis à la procédure de cas par cas » du tableau annexé à l'article R 122-2 du code de l'environnement ;

Considérant que le projet s'inscrit dans un programme de travaux au sein de la ZAC Clichy-Batignolles qui a fait l'objet d'une étude d'impact globale et que ce projet participe aux objectifs de requalification d'un territoire initialement dédié aux activités ferroviaires et logistiques ;

Considérant que les travaux de la ZAC de Clichy Batignolles font l'objet d'une « charte des chantiers à faibles nuisances, à faibles impacts environnementaux et responsables » établie par la Ville de Paris et l'aménageur et visant à préserver la qualité de vie et la sécurité des riverains en minimisant

1/3

les impacts de ces travaux sur l'environnement, et que ces engagements s'imposent à l'ensemble des entreprises et des opérateurs immobiliers publics ou privés construisant le secteur Clichy Batignolles (annexe 2) ;

Considérant que la simultanéité des travaux menés par des maîtres d'ouvrage différents, au sein de la ZAC de Clichy Batignolles, est gérée par un dispositif de coordination et de pilotage général en liaison avec l'aménageur et la Ville de Paris pour ce qui concerne la sécurité générale, la gestion des emprises de chantier, les principes d'approvisionnement et circulations ;

Considérant que des voies chantiers sont aménagées à l'intérieur de la ZAC avec un plan de circulation visant à limiter les impacts des flux liés aux chantiers sur les voiries existantes et que la zone chantier est éloignée des habitations ;

Considérant que le projet devra répondre aux exigences environnementales fixées sur la ZAC Clichy-Batignolles et se conformer aux prescriptions exprimées dans le cahier de prescriptions environnementales et de développement durable (CPEDD) du secteur Ouest, dont les principales exigences sont rappelées dans l'engagement environnemental signé par le maître d'ouvrage du lot 07, joint au dossier en annexe 6 ;

Considérant que le projet se situe en site inscrit « ensemble urbain de Paris » (arrêté du 6 août 1975) et dans le périmètre de protection du monument historique inscrit (9 avril 1990) « ateliers de décors de l'Opéra » et qu'il sera donc soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France ;

Considérant que les travaux seront réalisés en 24 mois, sans phase de terrassement, puisque le projet est construit sur une dalle qui se trouve à 10 mètres du sol ;

Considérant que le projet vise à une sobriété énergétique avec des exigences supérieures à la réglementation thermique 2012 (RT 2012) pour ce qui concerne la consommation en énergie primaire, ainsi qu'à la conception bioclimatique des bâtiments, et la performance énergétique des bâtiments, et qu'il utilisera des énergies renouvelables dont notamment des panneaux photovoltaïques installés en toitures ;

Considérant que le maître d'ouvrage s'engage à suivre une démarche de certification environnementale (annexe 9) ;

Considérant que le projet se situe sur une commune dotée d'un plan de prévention du bruit dans l'environnement en cours d'élaboration dont la partie « infrastructures ferroviaires » a été approuvée le 6 juillet 2012 et que le pétitionnaire devra en respecter les prescriptions ;

Considérant que le projet se trouve sur une dalle au-dessus des activités ferroviaires (entretien, maintenance) liées au réseau ferré de la gare Saint Lazare ;

Considérant que l'étude d'impact de la ZAC de Clichy Batignolles a traité des impacts et des nuisances sonores et vibratoires du projet global et que le pétitionnaire note la potentialité de ces nuisances issues de la circulation routière et ferroviaire du site ;

Considérant que le projet est conforme aux hypothèses prises en compte dans l'étude d'impact de la ZAC pour évaluer les impacts du projet urbain sur les déplacements et la circulation (annexe 10) ;

Considérant qu'en phase de conception, seront créés des ateliers de coordination et de mise en cohérence avec les autres lots de la seconde phase du secteur ouest de la ZAC de Clichy-Batignolles, pour ce qui concerne le paysage et la silhouette urbaine avec un souci de rapport harmonieux des volumes et des hauteurs des bâtiments (annexe 11) ;

Considérant l'ensemble des éléments fournis par le pétitionnaire, et ses engagements ainsi que les obligations réglementaires existantes qu'il devra respecter ;

**Décide :**

**Article 1<sup>er</sup>**

La réalisation d'une étude d'impact n'est pas nécessaire pour le **projet de construction d'un ensemble immobilier de bureaux et de commerces (lot 07 secteur Ouest, ZAC Clichy-Batignolles) dans le 17<sup>ème</sup> arrondissement de Paris.**

**Article 2**

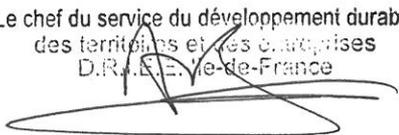
La présente décision, délivrée en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

**Article 3**

En application de l'article R.122-3 (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 et de l'énergie d'Île-de-France.

Pour le préfet de la région d'Île-de-France et par délégation, le directeur régional et interdépartemental de l'environnement et de l'énergie de la région d'Île-de-France

Le chef du service du développement durable  
des territoires et des entreprises  
D.R.E.E. Ile-de-France

  
Alain BROSSAIS

**Voies et délais de recours**

• **Recours administratif gracieux :**

Monsieur le préfet de la région Île-de-France

Adresse postale : DRIEE IF – 10 rue Crillon 75194 Paris cedex 4

(Formé dans le délai de deux mois à compter de la notification ou publication de la décision, ce recours préalable a pour effet de suspendre et proroger le délai du recours contentieux)

• **Recours administratif hiérarchique :**

Monsieur le ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie,

Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie

92055 Paris La Défense Cedex

(Formé dans le délai de deux mois à compter de la notification ou publication de la décision, ce recours préalable a pour effet de suspendre et proroger le délai du recours contentieux)

• **Recours contentieux :**

Tribunal administratif compétent

(Délai de deux mois à compter de la notification ou publication de la décision ou, en cas de recours administratif (gracieux ou hiérarchique), dans un délai de deux mois à compter du rejet de ce recours).