



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-2013-206 du 20 décembre 2013
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° F01112P0210 relative au **projet de construction d'un ensemble immobilier mixte de logements, commerces, cinéma, centre d'animation (lot 08 secteur Ouest, ZAC Clichy-Batignolles) à l'angle du boulevard Berthier et de la voie nouvelle nord-sud, dans le 17^{ème} arrondissement de Paris**, reçue le 15 novembre 2013 ;

Vu l'avis de l'Agence Régionale de la Santé d'Île-de-France daté du 6 décembre 2013 ;

Considérant que le projet consiste en la construction d'un ensemble immobilier de 29240 m² de surface plancher (SP) sur une assiette foncière de 5710 m². Cet ensemble comprendra 117 logements en accession (7350 m² SP), 152 logements sociaux (11 000 m² SP), 81 logements à loyer maîtrisé (5050 m² SP), des commerces (1460 m² SP), un cinéma de 7 salles (3380 m² SP), un centre d'animation (1000 m² SP). Les bâtiments allant du R+8 à R+16, seront édifiés sur quatre niveaux de sous-sol intégrant 376 places de stationnement dont 234 places pour les logements et 134 places pour les immeubles de bureaux des lots 07 et 09 qui étant réalisés sur dalle ne peuvent avoir de niveaux de sous-sol ;

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 m² et 40 000 m², 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 ;

1/4

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 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 ;

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- lot08 en date d'octobre 2012, joint en annexe-14 qui développe les exigences relatives à chaque thématique environnementale et les objectifs de certification environnementales du projet ;

Considérant que le projet se trouve situé sur une commune dotée de trois arrêtés inter-préfectoraux des 26/01/66, 25/02/77 et 19/03/91 valant plan de prévention des risques naturels de mouvements de terrain liés à la présence en sous-sol d'anciennes carrières et de zones de gypse antéludien, ces risques étant gérés par l'inspection générale des carrières (IGC) et que le pétitionnaire devra en respecter les prescriptions s'il est concerné par les aléas de ces risques ;

Considérant que le projet se trouve en zone de risque de dissolution de gypse antéludien ;

Considérant que le dossier présente en annexe des études géotechniques d'avant projet (missions G11 + G12) concernant le secteur ouest de la ZAC Clichy Batignolles datant de 2009, dont les prescriptions devront être suivies ;

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 qu'est présenté en annexe-11, un diagnostic complémentaire de l'état des milieux en date du 14 novembre 2011 sur le périmètre du lot 08, comportant des rappels d'études antérieures des pollutions du site ainsi que la présentation des investigations complémentaires sur sols, eaux souterraines et gaz du sol qui ont montré que les remblais du site étaient impactés par la présence de métaux lourds et de métalloïdes, que les sols révélaient la présence de composés hydrocarbonés et que les gaz du sol étaient impactés par des composés volatils (COHV¹, BTEX², et hydrocarbures volatils) ;

Considérant que le dossier présente en annexe-12, l'Evaluation Quantitative des Risques Sanitaires (EQRS) datée de mai 2012, réalisée pour le lot 08 de la ZAC de Clichy Batignolles, qui montre, en se basant sur les résultats des analyses de novembre 2011, que les terrains sont compatibles avec les usages prévus pour le lot 08 que ce soit pour les bâtiments ou les espaces verts ;

Considérant que pour ce qui concerne les sols à excaver, les études de sols ont montré que tous les sols n'étaient pas acceptables en ISDI et que ceux-ci devront être évacués vers des filières adaptées ;

Considérant que le pétitionnaire s'engage dans le formulaire, à missionner un bureau d'études spécialisé pour établir un plan de gestion des terres polluées et effectuer le suivi des terres évacuées dans des filières adaptées ;

¹ Composés organiques volatils

² Benzène, Toluène, Éthylbenzène et Xylènes

Considérant que le projet ne comportera pas de phase de démolition, son emprise foncière étant actuellement dépourvue de constructions ;

Considérant que les travaux dureront 30 mois avec une phase de terrassement, une phase de réalisation de gros œuvre et une phase de réalisation des travaux tous corps d'état

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 ;

Considérant que le projet utilisera des énergies renouvelables avec notamment un raccordement au réseau CPCU (compagnie parisienne de chauffage urbain) et des cellules photovoltaïques installées en toitures hautes des bâtiments pour produire 190MWh/an afin de répondre aux besoins du plan climat de la ville de Paris ;

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 l'étude d'impact de la ZAC de Clichy Batignolles a traité des impacts et des nuisances sonores et vibratoires du projet global (annexe-13) et que le pétitionnaire note les risques potentiels de bruit et vibrations liés à la présence du cinéma et de la salle de concert du centre d'animation ainsi qu'à la proximité du RER C. Le formulaire précise que des études acoustiques et vibratoires sont en cours afin d'évaluer précisément les nuisances générées et trouver des mesures adaptées pour les maîtriser ;

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 9) ;

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 ;

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^{er}

La réalisation d'une étude d'impact n'est pas nécessaire pour le **projet de construction d'un ensemble immobilier mixte de logements, commerces, cinéma, centre d'animation (lot 08 secteur Ouest, ZAC Clichy-Batignolles) à l'angle du boulevard Berthier et de la voie nouvelle nord-sud, dans le 17^{ème} 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.I.E.E. Île-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).