



**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-2021-159 du 23 novembre 2021**

**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  
OFFICIER 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 ;

**VU** l'arrêté préfectoral n° IDF-2021-03-31-00013 du 31 mars 2021 de monsieur le préfet de la région d'Île-de-France portant délégation de signature en matière administrative à Madame Emmanuelle GAY, directrice régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France ;

**VU** l'arrêté n° DRIEAT-IDF 2021-0403 du 23 juillet 2021 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° F01121P0218 relative au projet de construction d'un ensemble immobilier situé au n° 42-48 rue de Picpus, dans le 12<sup>e</sup> arrondissement de Paris, reçue complète le 19 octobre 2021 ;

**VU** l'avis de l'agence régionale de la santé d'Île-de-France daté du 26 juillet 2021 ;

Considérant que le projet consiste en la réalisation d'un ensemble immobilier mixte à usage principal de logements, incluant des bureaux, des commerces, une crèche, et prévoit, sur une parcelle de 10 350 m<sup>2</sup>, de :

- démolir le garage et réhabiliter la halle d'exposition de la concession automobile actuellement implantée sur le site ;

- construire un ensemble mixte de constructions en R+9 maximum, sur un niveau de sous-sols, développant une surface de plancher totale de 26 100 m<sup>2</sup> environ, comprenant environ 17 330 m<sup>2</sup> de logements, 4 725 m<sup>2</sup> de bureaux, 1 370 m<sup>2</sup> de commerces et 480 m<sup>2</sup> destinés à l'implantation d'une crèche en rez-de-chaussée, ainsi que 68 places de stationnement pour les voitures et 63 pour les deux-roues, sur deux niveaux de sous-sols ;

- aménager environ 3 900 m<sup>2</sup> d'espaces verts en pleine terre et 2 970 m<sup>2</sup> sur dalle ;

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 m<sup>2</sup>, 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 sur le même site, deux autres projets immobiliers mixtes développant respectivement 31 817 m<sup>2</sup> et 29 880 m<sup>2</sup> ont successivement fait l'objet des décisions n°DRIEE-SDDTE-2018-253 du 11 décembre 2018 et n°DRIEE-SDDTE-2019-180 du 8 août 2019 dispensant ces projets de réaliser une évaluation environnementale, et que la programmation de ces projets a ensuite été modifiée notamment pour réduire les surfaces développées ;

Considérant que le projet se développe au droit d'un site pollué, que le maître d'ouvrage a réalisé des études mettant en évidence une pollution des sols par les métaux et les hydrocarbures (dont la source principale est une cuve enterrée), avec notamment des terres polluées par hydrocarbures à proximité immédiate d'une cuve d'hydrocarbures, un impact ponctuel en HAP en partie centrale du site, des remblais présentant des valeurs en fraction soluble et sulfates ;

Considérant que le projet prévoit l'implantation d'une crèche, qu'un plan de gestion et une Analyse des Risques Résiduels (ARR) prédictive ont été réalisés, et que le dossier conclut que, après réalisation du plan de gestion et des mesures préconisées par le bureau d'étude, l'état environnemental du site sera compatible avec l'usage futur (logements, bureaux, crèches) ;

Considérant par ailleurs que la demande de permis de construire devra faire l'objet d'un avis de l'Agence régionale de santé (ARS) d'Île-de-France, que le maître d'ouvrage s'est engagé en cours d'instruction à prendre en compte les prescriptions de cet avis, et qu'en tout état de cause il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de prendre les mesures nécessaires pour garantir la compatibilité de l'état du site avec les usages projetés, conformément aux dispositions de la note ministérielle du 19 avril 2017 relative à la méthodologie nationale sur les modalités de gestion et de réaménagement des sites et sols pollués ;

Considérant enfin que l'activité actuelle de garage automobile relève de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement et que la mise en sécurité, la prise en compte de la pollution et la réhabilitation du site devront être effectuées dans le cadre de la cessation d'activité ;

Considérant que le projet se développe à proximité du site inscrit « Ensemble urbain à Paris » et de onze monuments historiques inscrits ou classés (en particulier le « cimetière de Picpus et ancien couvent des chanoinesses de Picpus »), et que les constructions prévues feront l'objet d'un avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le cadre du permis de construire ;

Considérant que la halle d'exposition actuellement en place sur le site sera démontée en phase de travaux (démolition) et remontée lors des travaux de construction pour assurer sa conservation ;

Considérant que le projet conduira à un accroissement de l'infiltration d'eaux pluviales, que selon le dossier il relève d'une procédure au titre de la loi sur l'eau (articles L. 214-1 à L. 214-3, et R. 214-1 du code de l'environnement), et que les enjeux liés à la gestion des eaux pluviales et à la préservation de la ressource seront étudiés et traités dans ce cadre ;

Considérant que le projet prévoit des démolitions et qu'il sera nécessaire le cas échéant de réaliser le diagnostic portant sur la gestion des déchets issus de la démolition conformément aux articles R.111-43 et suivants du code de la construction et de l'habitation et, si les bâtiments ont été construits avant le 1er juillet 1997, un repérage des matériaux contenant de l'amiante conformément aux articles R.1334-19 et R.1334-22 du code de la santé publique ;

Considérant que le projet engendra la production de 29 659 m<sup>3</sup> de déblais qui seront envoyés dans les filières spécialisées adaptées, et qu'en tout état de cause le maître d'ouvrage est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion, en privilégiant la réutilisation et le recyclage (articles L. 541-1 II-2°) et L. 541-2 du code de l'environnement) ;

Considérant que les travaux sont susceptibles d'engendrer des nuisances telles que bruits, poussières, pollutions accidentelles et obstacles aux circulations et que le maître d'ouvrage :

- s'engage à limiter ces nuisances selon une charte chantier à faibles nuisances ;
- devra respecter la réglementation en vigueur visant à préserver la qualité de vie et la sécurité des riverains en limitant les impacts de ces travaux sur l'environnement ;

Considérant qu'au regard de l'ensemble des éléments fournis par le maître d'ouvrage et des connaissances disponibles à ce stade, 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 évaluation environnementale n'est pas nécessaire pour le projet de construction d'un ensemble immobilier situé au n° 42-48 rue de Picpus, dans le 12e arrondissement de Paris.

**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.

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  
Par délégation

Le chef du service connaissance  
et développement durable

Enrique PORTOLA

### Voies et délais de recours

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux formé à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet.

Le recours gracieux doit être adressé à :

Monsieur le préfet de la région d'Île-de-France  
DRIEAT d'Île-de-France  
Service connaissance et développement durable - Département évaluation environnementale  
12, Cours Louis Lumière – CS 70 027 – 94 307 Vincennes cedex

La décision dispensant d'une 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 pas faire l'objet d'un recours contentieux direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision approuvant le projet.