



**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-2022-164 du 27 juillet 2022
Dispensant de réaliser une évaluation environnementale
en application de l'article R.122-3-1 du code de l'environnement
et portant retrait de la décision implicite née le 25 juillet 2022**

**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 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 n°DRIEAT-IDF-2022-0761 du 26 juillet 2022 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° F01122P0146 relative au projet de construction d'un ensemble immobilier en résidence de services situé 19/21 Avenue Dubonnet à Courbevoie dans le département des Hauts-de-Seine, reçue complète le 20 juin 2022 ;

VU l'avis de l'agence régionale de la santé d'Île-de-France daté du 11 juillet 2022 ;

Considérant que le projet consiste, sur un terrain de 4 406 m² occupé par un immeuble de bureaux en R+8 sur deux niveaux de sous-sol, en la déconstruction de l'immeuble existant (seuls les murs périphériques des sous-sols seront conservés), en la reconstruction avec extension d'un immeuble

accueillant une résidence de services de 406 chambres en coliving (incluant des salles de sports, un cinéma, un espace de coworking), de hauteur R+4 à R+9, développant 12 775 m² de surface de plancher (SDP), le tout reposant sur deux niveaux de sous-sol regroupant 290 places de stationnement ;

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 est déjà artificialisé, en dehors de tout périmètre de protection relatif aux milieux naturels et au paysage, que le projet s'inscrit dans les gabarits de l'immeuble existant et prévoit « un apport de végétation et une biodiversité plus importante qu'en l'état actuel » ;

Considérant que le projet s'implante dans un environnement bruyant notamment à proximité d'une voie ferrée, que le maître d'ouvrage a identifié les mesures d'isolement nécessaires pour assurer le confort des usagers, et que la réglementation relative à l'isolement acoustique des logements devra être respectée ;

Considérant que le projet s'implante sur un secteur ayant accueilli dans le passé diverses activités industrielles, que des investigations ont été menées signalant que le site est répertorié dans la base BASIAS pour l'activité de chaudronnerie (sté SAVY JEAN JEAN) et les activités THOMSON et dans les sols des teneurs traces en HCT et HAP, quelques faibles dépassements en métaux lourds (cuivre, nickel, plomb) sur les échantillons de remblais et l'absence de détection des PCB, CAV et COHV, que le maître d'ouvrage a confirmé que la crèche actuelle ne sera pas conservée dans le projet, que selon le bureau d'étude que les sols sont compatibles avec les usages projetés ;

Considérant que figure dans le dossier une attestation indiquant que les mesures de gestion des pollutions définies dans les études sont bien prises en compte dans le projet et qu'elles sont validées par le Maître d'Ouvrage, et qu'en tout état de cause il est de la responsabilité du maître d'ouvrage d'assurer la compatibilité des sols 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 que le projet prévoit la conservation de l'infrastructure existante au niveau des sous-sols mais prévoit des démolitions conséquentes 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 va conduire à la production d'un important volume de déblais excédentaires, et que 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, d'une durée de 39 mois, sont susceptibles d'engendrer des nuisances telles que bruits, poussières, pollutions accidentelles et obstacles aux circulations et que le maître d'ouvrage 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 en résidence de services situé 19/21 Avenue Dubonnet à Courbevoie dans le département des Hauts-de-Seine.

Article 2: La décision implicite née le 25 juillet 2022, valant obligation de réaliser une évaluation environnementale, est retirée.

Article 3: 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 4: 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

Voies et délais de recours

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.